



**PUTUSAN**

**Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Skt**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Surakarta yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **Hendro Subiyarto**, bertempat tinggal di Baron Cilik Rt 01 Rw 06 Bumi Laweyan Surakarta, Bumi, Laweyan, Kota Surakarta, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada Riyanto, S.E, S.H., Advokat yang berkantor di Tohudan Wetan Rt 06 Rw 04 Kel. Tohudan Kec. Colomadu Kabupaten Karanganyar berdasarkan surat kuasa khusus tanggal, 22 Septemeber 2023 sebagai **Penggugat I**

2. **Nursanti Wahyuni**, bertempat tinggal di Baron Cilik Rt 01 Rw 06 Bumi Laweyan Surakarta, Bumi, Laweyan, Kota Surakarta, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada Riyanto, S.E, S.H., Advokat yang berkantor di Tohudan Wetan Rt 06 Rw 04 Kel. Tohudan Kec. Colomadu Kabupaten Karanganyar berdasarkan surat kuasa khusus tanggal ,22 September 2023 sebagai **Penggugat II**;

Lawan:

1.**PT. Bank Mandiri (persero) Tbk**, bertempat tinggal di JL. Brigjen Slamet Riyadi No. 294, Sriwedari, Laweyan, Kota Surakarta, Jawa Tengah , dalam hal ini memberikan kuasa kepada Eko Cahyo Purnomo. SH, MH, Ylita Nurwidiarsari, SH, Dhevynthasari P. Putri, SH, Ahmad Syauqi Thirafi, SH, Muhammad Irfan, SH, Lihur Prasetyo, Ardhian Bagus Saputra, Triyanto dan Isnugroho beralamat di Jl. Pemuda No.73 Semarang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Oktober 2023 sebagai **Tergugat I**;

2. **KpknI**, bertempat tinggal di JL. Ki Mangun Sarkoro No 141, Sumber, Banjarsari, Kota Surakarta, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mohamad Lukman Saleh, Bambang Sudamadi, Arfiah Nurul Fajarini, Esti Afarini, Widjanarko, Aji Dwi Nanda, Tri Winarsih dan Al Humam beralamat di Jl. Ki Mangun Sarkoro No.141

Halaman 1 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Skt



Surakarta berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 Oktober 2023, sebagai **Tergugat II**;

3. **Cikal Wintang Ramadhan**, bertempat tinggal di Griya Purwantara 2 No. 2B RT 004 RW 006, Sumber, Banjarsari, Kota Surakarta, Jawa Tengah, sebagai **Tergugat III**;

4. **Bpn**, bertempat tinggal di JL Jenderal Sudirman No. 310, Ngepeng, Sidorejo, Bendosari, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sularso, A.Ptnh, MM, Sigit Cahya Kurniawan, SH, Musthofa, SP, MH dan Yudo Gintoro beralamat di JL Jendral Sudirman No.310 Sukoharjo berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 Oktober 2023, sebagai **Tergugat IV**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 26 September 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 29 September 2023 dalam Register Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Skt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa **PARA PENGGUGAT** adalah Nasabah Debitur pada **TERGUGAT I** sebagaimana Perjanjian Kredit No. 138.00/017/PK-KMK-KUP/2009 yang ditanda tangani pada hari Rabu tanggal 2 desember 2009 dengan jumlah Pokok Kredit Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), dan dengan Angsuran bunga sebesar 14,00 % Tahunan dengan jangka waktu kredit 12 bulan, dengan Jenis Agunan adalah Sebidang Tanah beserta Bangunan yang terletak di a) jl. Sidomukti No.25 Kelurahan Cemani, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah dengan Bukti Kepemilikan Agunan adalah Sertipikat Hak Milik No. 8311seluas 157 m2 tertulis atas nama 1. Hendro subiyanto 2. Nursanti wahyuni ,b) Sebidang Tanah beserta Bangunan yang terletak di jl.Sidomukti No.23 Kelurahan Cemani, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah dengan Bukti Kepemilikan Agunan adalah Sertipikat Hak Milik No. 8312 seluas 145 m2 tertulis atas nama Hendro subiyanto suami Nyonya Nursanti wahyuni ,c) Sebidang Tanah beserta Bangunan yang terletak di jl.Sidomukti No.26 Kelurahan Cemani ,

Halaman 2 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Skt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah dengan Bukti Kepemilikan Agunan adalah Sertipikat Hak Milik No. 1490 seluas 146 m2 tertulis atas nama 1. Hendro subiyarto suami Nyonya Nursanti wahyuni.

2. Bahwa setelah **PARA PENGUGAT** menandatangani Perjanjian Kredit Nomor : No. 138.00/017/PK – KMK – KUP /2009 yang ditandatangani pada hari Rabu tanggal 2 desember 2009 **PARA PENGUGAT** dengan itikad baik telah membayar bunga kredit yang di debit secara otomatis dari rekening atas nama Hendro Subiyanto, No. Rekening 138-00-0638942-8 sejak tahun 2010 sampai 2017 sebesar kurang lebih Rp 32.000.000 ( tiga puluh dua juta rupiah ) / bulannya atau secara keseluruhan sebesar Rp 3.500.000.000,- ( tiga milyar lima ratus juta rupiah ) dari kurun waktu 2010 sampai akhir 2017 dan sampai addendum ke-8 tanggal 18 Mei 2017 pinjaman yang semula revolving menjadi non revolving aflopend dengan limit kredit menjadi Rp. 2.250.000.000,- (dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan masa kredit sejak tanggal 16 Mei 2017 sampai dengan 15 Mei 2022.

Dan oleh karena kegiatan usaha **PARA PENGUGAT** mengalami gangguan dikarenakan wabah Corona pada tahun 2020 yang melanda seluruh dunia termasuk Indonesia sehingga pembayaran Angsuran Kredit dibulan berikutnya belum terbayarkan;

3. Bahwa sebagaimana Peraturan Bank Indonesia No.14 /15 /PBI / 2012 pasal 8 tentang Kebijakan Restrukturisasi Kredit telah disebutkan bahwa :

Restrukturisasi Kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui:

- a. Penurunan Suku Bunga Kredit;
- b. Perpanjangan Jangka Waktu Kredit;
- c. Pengurangan Tunggakan Bunga Kredit;
- d. Pengurangan Tunggakan Pokok Kredit;
- e. Penambahan Fasilitas Kredit; Dan Atau
- f. Konversi Kredit Menjadi Penyertaan Modal Sementara;

Sehingga sesuai hukum, maka sebelum **TERGUGAT I** membuat keputusan yang menyatakan status kredit dari Nasabah Debitur sebagai Debitur Kredit Macet terlebih dahulu wajib melakukan tindakan-tindakan penyelamatan kredit sesuai point tersebut di atas;

Halaman 3 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/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)



4. Bahwa faktanya **TERGUGAT I** dalam beberapa saat tanpa melakukan kewajiban-kewajibannya yaitu salah satunya melakukan restrukturisasi kredit kepada **PARA PENGGUGAT** sebagaimana maksud dalil posita angka 3 di atas, namun dengan melawan hukum **TETAP MEMBUAT KEPUTUSAN YANG MENYATAKAN PARA PENGGUGAT** sebagai **DEBITUR KREDIT MACET** dan melakukan tindakan permohonan penjualan agunan / jaminan **PARA PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT II**, pada hari Selasa tanggal 26 September 2023 dan dimenangkan oleh **TERGUGAT III**.

5. Bahwa oleh karena keputusan **TERGUGAT I** yang secara melawan hukum yang menyatakan **PARA PENGGUGAT** sebagai **DEBITUR KREDIT MACET**

Maka perbuatan **TERGUGAT I** tersebut, dapat dianggap sebagai suatu perbuatan melawan hukum (*on rechtegrond*); sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata suatu perbuatan dikatakan perbuatan melawan hukum jika memenuhi unsur :

1. Harus ada perbuatan
2. Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum
3. Harus ada unsur kesalahan
4. Harus ada kerugian yang diderita
5. Harus ada hubungan kasual antara perbuatan dan kerugian yang ditimbulkan

Maka berdasarkan uraian pada point tersebut perbuatan **TERGUGAT I** yang menyatakan **PARA PENGGUGAT** adalah Debitur Kredit Macet dan melakukan permohonan penjualan atas agunan **PARA PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT II** tanpa melakukan Restrukturisasi Kredit adalah terang dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum (*on rechtegrond*).

6. Bahwa seluruh tindakan hukum yang dilakukan **TERGUGAT I**, **TERGUGAT II** sebagaimana uraian di atas maupun tindakan administrasi telah menimbulkan kerugian baik secara moril maupun kerugian secara materil bagi diri **PARA PENGGUGAT**, karena **PARA PENGGUGAT** telah terhalang untuk memanfaatkan atau melakukan perbuatan hukum atas Agunan tersebut;

7. Bahwa seluruh tindakan hukum **TERGUGAT III** yang melakukan pembelian secara lelang tanpa meneliti secara aktif mengenai fakta Yuridis terhadap Obyek Tanah yang dibelinya dan tidak hati-hati dalam

Halaman 4 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Skt



jual beli tanah menyebabkan jual beli tersebut bertentangan dengan hukum yakni tidak terpenuhi pasal 1320 KUHPdata sarat materiil dan sarat formal jual beli tanah yang mana ada empat syarat sahnya suatu perjanjian, pertama adalah adanya kesepakatan dari para pihak; Kedua adalah kecakapan para pihak dalam membuat suatu perikatan; Ketiga adalah adanya suatu hal tertentu; dan Keempat adanya sebab atau kausa yang halal serta tidak memenuhi kriteria pembeli beritikad baik menurut SEMA No. 4/2016, karena setiap pembeli tanah harus menerapkan prinsip kehati-hatian dan melakukan penelitian secara detail mengenai tanah yang akan dibelinya.

8. Bahwa **PARA PENGGUGAT** telah berusaha menyelesaikan permasalahan ini baik-baik dengan **TERGUGAT I** dan meminta waktu untuk menjual aset tersebut diatas secara sukarela akan tetapi tidak mencapai titik temu, dan nyatanya jaminan **PARA TERGUGAT** tetap diajukan permohonan penjualan melalui **TERGUGAT II** oleh karena itu **PARA PENGGUGAT** mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Surakarta.

Berdasarkan uraian-uraian di atas, dengan ini **PARA PENGGUGAT** mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surakarta Cq. Majelis Hakim Yang Mulia yang menerima, memeriksa dan mengadili serta menyelesaikan perkara ini untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan **PARA PENGGUGAT** seluruhnya;
2. Menyatakan **PARA PENGGUGAT** adalah **DEBITUR** yang baik dan harus dilindungi hukum;
3. Menyatakan keputusan **TERGUGAT I** yang menyatakan **PARA PENGGUGAT** adalah debitur kredit macet dan melakukan penjualan atas jaminan **PARA TERGUGAT** melalui **TERGUGAT II** adalah perbuatan melawan hukum (*on rechtmatigedaad*);
4. Menyatakan **TERGUGAT III** adalah pembeli yang tidak beritikad baik
5. Menghukum dan mewajibkan **TERGUGAT I** untuk melakukan restrukturisasi kredit dalam Perjanjian Kredit Nomor : 138.00/017/PK – KMK – KUP /2009 yang ditanda tangani pada hari Rabu tanggal 2 desember 2009 kepada **PARA PENGGUGAT**.
6. Menyatakan surat-surat / akta-akta yang terbit akibat dari hubungan hukum apapun antara **TERGUGAT I, TERGUGAT II** maupun

Halaman 5 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Skt





dengan pihak ketiga atas Agunan Kredit dalam Perjanjian Kredit Nomor : 138.00/017/PK – KMK – KUP /2009 yang ditandatangani pada hari Rabu tanggal 2 desember 2009 adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;

7. Menyatakan surat-surat / akta-akta ataupun risalah lelang yang telah dikeluarkan dan atau yang akan dikeluarkan oleh **TERGUGAT II** tidak berkekuatan hukum.

8. Menghukum **TERGUGAT IV** untuk tunduk dan patuh kepada putusan ini serta tidak menerbitkan **SKPT** atau surat apapun lainnya terhadap **TERGUGAT I dan TERGUGAT III** maupun pihak lainnya yang berkaitan dengan obyek tanah tersebut diatas guna kepentingan balik nama, peralihan hak atau kepentingan lainnya.a

9. Menghukum **TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV** secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, pihak para Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV masing-masing hadir kuasanya, sedangkan Tergugat III hadir sendiri dipersidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sri Kuncoro, S.H.. Mh, Hakim pada Pengadilan Negeri Surakarta, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 16 November 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan para Penggugat tersebut para Tergugat kecuali Tergugat III memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

#### JAWABAN TERGUGAT I

##### **I. DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat I.



**2. Eksepsi Para Penggugat tidak berhak menggugat karena Para Penggugat tidak memenuhi prestasi atas kesepakatan antara Para Penggugat dengan Tergugat I (*Exceptio Non Adimpleti Contractus*)**

a. Bahwa dalam gugatan perkara *a quo* pada intinya berkaitan dengan keberatan Para Penggugat terhadap tindakan lelang atas agunan kredit oleh Tergugat I.

b. Bahwa antara Para Penggugat dan Tergugat I telah menandatangani Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor 138.00/017/PK-KMK-KUP/2009 tanggal 02 Desember 2009, terakhir telah diubah berdasarkan Addendum VIII (Ke-delapan) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor 138.00/017/PK-KMK-KUP/2009 tanggal 12 Mei 2017, dimana Para Penggugat telah setuju dan sepakat untuk memenuhi kewajiban kreditnya sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit dimaksud.

c. Bahwa pada perjalanan waktu, Para Penggugat selaku debitur dari Tergugat I tidak dapat menyelesaikan pembayaran kewajiban kredit sesuai yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit, sehingga Tergugat I selaku kreditur yang beritikad baik telah mengingatkan Para Penggugat agar segera memenuhi kewajibannya dengan mengirimkan beberapa kali surat peringatan kepada Para Penggugat (Somasi I s/d Somasi III).

Namun demikian, Para Penggugat tetap tidak menyelesaikan kewajiban membayar utangnya kepada Tergugat I, sehingga **fasilitas kredit Para Penggugat dinyatakan telah jatuh tempo seketika** oleh Tergugat I melalui Surat Nomor MNR.RCR/REG.SMG.SME.212/2019 tanggal 12 Agustus 2019 perihal Surat Peringatan Terakhir (Somasi III) dan Pernyataan Jatuh Tempo Seketika.

d. Bahwa berdasarkan kaidah Hukum Acara Perdata, sebagaimana dijelaskan oleh M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan* halaman 461, disebutkan bahwa **seseorang tidak berhak menggugat apabila ia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam Perjanjian**.

e. Bahwa sesuai dengan fakta hukum tersebut diatas, telah terjadi kesepakatan antara Para Penggugat dengan Tergugat I, di mana Para Penggugat wajib untuk membayar kewajiban kreditnya sebagaimana

*Halaman 7 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Skt*



yang telah disepakati dan disetujui dalam Perjanjian Kredit. Akan tetapi, Para Penggugat tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kredit. Oleh karenanya, **secara hukum Para Penggugat tidak dapat mengajukan gugatan atas kelalaian Para Penggugat terhadap Tergugat I (*Exceptio Non Adimpleti Contractus*)**.

Dengan demikian, mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta memutuskan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*).

### 3. Eksepsi Gugatan Dengan Obyek Sengketa Yang Sama Dengan Perkara Lain Sedang Diperiksa Oleh Pengadilan Di Tingkat Kasasi (*Exception Litis Pendens*).

a. Penggugat I telah mengajukan gugatan kepada Tergugat I dalam perkara Nomor 250/Pdt.G/2021/PN.Skt tanggal 29 Nopember 2021 ("Perkara 250") terkait keberatan Penggugat terhadap tindakan lelang atas agunan kredit oleh Tergugat I dan mengajukan tuntutan agar Tergugat I melakukan restrukturisasi terhadap utang Penggugat.

b. Bahwa Perkara 250 telah diputus oleh Pengadilan Negeri Surakarta dengan amar putusan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, dimana terhadap putusan tersebut dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Semarang dan **saat ini sedang diperiksa di pengadilan pada tingkat kasasi serta masih menunggu putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**, sesuai Surat Relaas Pemberitahuan Pernyataan Kasasi Nomor 20/Pdt.Kas/2022/PN.Skt jo 250/Pdt.G/2021/PN.Skt tanggal 23 Agustus 2022.

c. Bahwa gugatan yang diajukan Para Penggugat kepada Tergugat I dalam perkara *a quo* (Perkara Nomor 234/Pdt.G/2023/PN.Skt) pada pokoknya terkait dengan keberatan terhadap tindakan Tergugat I yang telah melakukan lelang agunan kredit dan mengajukan tuntutan agar Tergugat I melakukan restrukturisasi terhadap utang Para Penggugat.

d. Dengan demikian materi gugatan Para Penggugat dan obyek sengketa dalam **gugatan perkara *a quo* sama dengan gugatan Perkara 250** yaitu mengenai keberatan terhadap tindakan Tergugat I yang telah melakukan lelang agunan kredit dan mengajukan tuntutan





agar Tergugat I melakukan restrukturisasi terhadap utang Para P enggugat.

e. Bahwa sesuai pendapat M.Yahya Harahap., SH dalam bukunya dengan judul “Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan” halaman 530, menyatakan :

*“Sengketa yang digugat penggugat, sama dengan perkara yang sedang diperiksa oleh pengadilan. Disebut juga eksepsi sub-judice yang berarti gugatan yang diajukan masih tergantung (aanhangig) atau masih berlangsung atau sedang berjalan pemeriksaannya di pengadilan (under judicial consideration). Misalnya, sengketa yang digugat sama dengan perkara yang sedang diperiksa dalam tingkat banding atau kasasi, atau sedang diproses dalam lingkungan peradilan lain.”*

f. Bahwa atas pokok gugatan yang sama yakni keberatan lelang agunan kredit sampai dengan saat ini masih berlangsung atau sedang berjalan pemeriksaannya di Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Perkara Nomor 250/Pdt.G/2021/PN.Skt, sehingga upaya Para Penggugat dengan mengajukan gugatan perkara *a quo* tidak tepat karena Perkara 250 belum selesai diperiksa di tingkat Mahkamah Agung dan berpotensi adanya 2 (dua) putusan yang saling bertentangan atas sengketa yang sama.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, demi kepastian hukum maka sangat beralasan hukum Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta yang memeriksa perkara ini untuk memutuskan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) karena atas perkara dengan obyek gugatan yang sama sedang berjalan pemeriksaaanya oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia di tingkat kasasi (*under judicial consideration*).

**4. Eksepsi Gugatan yang diajukan oleh Para Pengugat diajukan secara licik untuk menghindari tanggung jawab Para 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*)**

Halaman 9 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Skt



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 kredit.

b. 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 Para Penggugat, maka dilanjutkan dengan pelaksanaan lelang oleh Tergugat I melalui Tergugat I.

c. Bahwa tindakan Para Penggugat yang mengajukan gugatan perkara *a quo*, yang mengesampingkan fungsi kewenangan Tergugat I dan Tergugat II yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan berlaku dalam pelaksanaan tugas tersebut terhadap pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan, justru **menunjukkan bahwa Para Penggugat secara licik dan sengaja mengajukan gugatan perkara *a quo* adalah untuk menghindari pemenuhan kewajiban kredit pada Tergugat I.**

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat telah terbukti didasarkan pada alasan-alasan licik, sudah semestinya gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

## **II. 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 Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar dalil dalam eksepsi diatas dapat termasuk pula sebagai dalil dalam pokok perkara ini, dan menolak dengan tegas semua dalil Para Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas-tegas oleh Tergugat I.

2. Bahwa dalam Posita butir 1 s/d 2 gugatan *a quo* **Para Penggugat telah mengakui** hal-hal sebagai berikut:

a. Bahwa Para Penggugat telah terikat hubungan utang piutang/kredit dengan Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor 138.00/017/PK-KMK-KUP/2009 tanggal 02 Desember

*Halaman 10 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Skt*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2009, terakhir telah dirubah berdasarkan Addendum VIII (Ke-delapan) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor 138.00/017/PK-KMK-KUP/2009 tanggal 12 Mei 2017 dengan limit kredit sebesar Rp 2.250.000.000,- (dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah).

b. Bahwa guna menjamin pelunasan hutang Para Penggugat pada Tergugat I, Para Penggugat telah menyerahkan agunan fixed asset kepada Tergugat I berupa sebidang tanah berikut bangunan yang berada diatasnya dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 8312, SHM Nomor 8311 dan SHM Nomor 1490, kesemuanya milik Para Penggugat dan terletak di Desa Cemani, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo.

3. 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).

4. Bahwa Tergugat I menyampaikan fakta-fakta hukum sebagai berikut :

a. Bahwa antara Para Penggugat dengan Tergugat I telah terjalin hubungan hukum utang piutang/kredit berdasarkan Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor 138.00/017/PK-KMK-KUP/2009 tanggal 02 Desember 2009 yang dilegalisasi Notaris Ikke Lucky Andari, SH., Notaris di Sukoharjo Nomor 1424/Leg/2009 tanggal 02 Desember 2009, terakhir telah dirubah berdasarkan Addendum VIII (Ke-delapan) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor 138.00/017/PK-KMK-KUP/2009 tanggal 12 Mei 2017 (selanjutnya disebut Perjanjian Kredit).

b. Bahwa disamping Perjanjian Kredit tersebut, Para Penggugat telah menandatangani Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit (SUPK).

c. Bahwa guna menjamin pelunasan hutang para Para Penggugat pada Tergugat I, Para Penggugat telah menyerahkan agunan fixed asset kepada Tergugat I berupa sebidang tanah berikut bangunan yang berada diatasnya dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 8312, SHM Nomor 8311 dan SHM Nomor 1490, kesemuanya milik Para Penggugat dan terletak di Desa Cemani, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo (selanjutnya disebut Obyek Agunan).

Halaman 11 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/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

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) dengan rincian sebagai berikut :

- 1) SHM Nomor 8311/Cemani dan SHM Nomor 8312/Cemani
  - a) SHT I Nomor 684/2010 tanggal 09 Maret 2010 *jo* Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 5/Grogol/2010 tanggal 03 Pebruari 2010 dan SHT Peringkat I Nomor 685/2010 tanggal 09 Maret 2010 *jo* Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 7/Grogol/2010 tanggal 03 Pebruari 2010, kesemuanya dibuat dihadapan Shinta Yunianingsih, SH., Notaris/PPAT di Kabupaten Sukoharjo.
  - b) SHT Peringkat II Nomor 828/2012 tanggal 15 Pebruari 2012 *jo* APHT Nomor 420/Grogol/2011 tanggal 27 Desember 2011 dan SHT II Nomor 829/2012 tanggal 15 Pebruari 2012 *jo* APHT Nomor 419/Grogol/2011 tanggal 27 Desember 2011, kesemuanya dibuat dihadapan Wahyudi Eko Nugroho, SH., Notaris/PPAT di Kabupaten Sukoharjo.
  - c) SHT Peringkat III Nomor 909/2014 tanggal 18 Pebruari 2014 *jo* APHT Nomor 751/2013 tanggal 09 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Wahyudi Eko Nugroho, SH., Notaris/PPAT di Kabupaten Sukoharjo.
- 2) SHM Nomor 1490/Cemani
  - a) SHT I Nomor 683/2010 tanggal 11 Maret 2010 *jo* Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 6/Grogol/2010 tanggal 03 Pebruari 2010, yang dibuat dihadapan Shinta Yunianingsih, SH., Notaris/PPAT di Kabupaten Sukoharjo.
  - b) SHT Peringkat II Nomor 353/2012 tanggal 25 Januari 2012 *jo* APHT Nomor 421/Grogol/2011 tanggal 27 Desember 2011, kesemuanya dibuat dihadapan Wahyudi Eko Nugroho, SH., Notaris/PPAT di Kabupaten Sukoharjo.

*Halaman 12 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Skt*



e. Bahwa pada perjalanan waktu, Para Penggugat tidak dapat menyelesaikan pembayaran kewajiban kredit sesuai yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit, sehingga dengan mendasarkan pada itikad baik, Tergugat I telah mengingatkan Para Penggugat agar segera memenuhi kewajibannya dengan mengirimkan beberapa kali surat peringatan kepada Para 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.

f. Bahwa berdasarkan Salinan Risalah Lelang Nomor 1119/38/2023 tanggal 26 September 2023 terhadap obyek agunan berupa SHM Nomor 1490 atas nama Hendro Subiyarto suami Nyonya Nursanti Wahyuni yang terletak di Desa Cemani, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, telah laku terjual dalam lelang yang dilaksanakan pada tanggal 26 September 2023 dengan pemenang lelang adalah Sdr. Cikal Wintang Ramadhan (Tergugat III) seharga Rp 643.279.000,- (enam ratus empat puluh tiga juta dua ratus tujuh puluh Sembilan ribu rupiah).

5. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas Posita butir 2 gugatan *a quo* yang pada intinya menyatakan bahwa karena pandemi Covid 19 menyebabkan Para Penggugat tidak dapat melakukan pembayaran angsuran kredit, dengan alasan sebagai berikut :

a. Bahwa Para Penggugat dan Tergugat I telah sepakat mengikatkan diri secara bersama-sama untuk menandatangani Perjanjian Kredit, sehingga Para Penggugat telah menyepakati dan menyetujui seluruh ketentuan yang diatur dalam Perjanjian Kredit, sehingga Para Penggugat sudah seharusnya tunduk, patuh dan terikat pada Perjanjian Kredit tersebut, termasuk ketentuan mengenai kewajiban dalam pembayaran angsuran berupa pokok, bunga dan denda.

*Halaman 13 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Skt*





b. Bahwa sesuai fakta hukum sebagaimana penjelasan butir 4.e diatas, telah membuktikan bahwa **Para Penggugat tidak dapat menyelesaikan kewajiban kreditnya dengan lancar dan tetap waktu atau terdapat tunggakan pada fasilitas kredit Para Penggugat sejak tanggal 14 Juni 2019, hingga akhirnya fasilitas kredit para Penggugat telah dinyatakan jatuh tempo sejak tanggal 12 Agustus 2019** sesuai Surat Tergugat I Nomor MNR.RCR/REG.SMG.SME.212/2019 tanggal 12 Agustus 2019 perihal Surat Peringatan Terakhir (Somasi III) dan Pernyataan Jatuh Tempo Seketika.

c. Bahwa dalil Para Penggugat yang pada intinya menyatakan bahwa wabah pandemi Covid-19 mengakibatkan Para Penggugat tidak dapat membayar angsuran kreditnya secara lancar adalah **dalil yang tidak berdasar hukum dan yang menyesatkan** dengan alasan bahwa :

- 1) Bahwa **Pandemi Covid-19 dinyatakan pertama kali masuk di Indonesia pada tanggal 02 Maret 2020**, dan berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia (Keppres) Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Nasional Nonalam Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (Covid-19) sebagai Bencana Nasional **baru mulai berlaku pada tanggal 13 April 2020**.
- 2) Bahwa **Para Penggugat tidak dapat memenuhi kewajiban kredit telah terjadi sejak bulan Juni 2019 dan fasilitas kredit telah dinyatakan jatuh tempo pada tanggal 12 Agustus 2019**.

Dengan demikian, berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas telah membuktikan bahwa dalil-dalil Para Penggugat sangat tidak beralasan hukum dan tidak berdasarkan fakta hukum, sehingga harus secara tegas dinyatakan ditolak.

6. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas Posita gugatan Para Penggugat butir 2 s/d 8 dan Petitum butir 2 s/d 9 yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan penjualan lelang tanpa melakukan restrukturisasi kredit Penggugat sehingga pelaksanaan lelang tidak sah dan tidak berkekuatan hukum, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

*Halaman 14 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Skt*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa berdasarkan fakta hukum sebagaimana penjelasan butir 4.a diatas dan berdasarkan pengakuan Para Penggugat sebagaimana Posita 1 s/d 2, Para Penggugat dan Tergugat I telah menandatangani Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor 138.00/017/PK-KMK-KUP/2009 tanggal 02 Desember 2009 yang dilegalisasi Notaris Ikke Lucky Andari, SH., Notaris di Sukoharjo Nomor 1424/Leg/2009 tanggal 02 Desember 2009, terakhir telah dirubah berdasarkan Addendum VIII (Ke-delapan) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor 138.00/017/PK-KMK-KUP/2009 tanggal 12 Mei 2017 (selanjutnya disebut Perjanjian Kredit). Kesepakatan tersebut antara lain mengatur mengenai kewajiban debitur (*in casu* Para Penggugat) dalam pembayaran angsuran berupa pokok, bunga dan denda serta dan hak Tergugat I untuk melakukan lelang atas obyek agunan apabila debitur (*in casu* Para Penggugat) tidak dapat memenuhi kewajibannya sesuai Perjanjian Kredit.
- b. Bahwa disamping itu, berdasarkan fakta hukum sebagaimana penjelasan butir 4.b diatas, Para Penggugat telah menandatangani Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (SUPK).
- c. Bahwa dengan telah ditandatanganinya Perjanjian Kredit dan SUPK, maka segala syarat dan ketentuan yang tercantum di dalam Perjanjian Kredit dan SUPK tersebut telah disepakati, dan disetujui oleh Para Penggugat dan Tergugat I, karenanya Perjanjian Kredit dan SUPK tersebut telah sah secara hukum dan mengikat serta berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya (*vide* Pasal 1320 jo. Pasal 1338 KUHPerdara).
- d. Bahwa dalam Perjanjian Kredit dan SUPK telah diatur mengenai pembayaran angsuran berupa pokok, bunga dan denda, sebagai berikut :

## Butir 5 Perjanjian Kredit

*"Bahwa terhadap fasilitas kredit tersebut dikenakan suku bunga sebesar 13,50% (tiga belas koma lima puluh persen) p.a dibayar efektif setiap bulan pada tanggal 15 dengan mendebet rekening Tabungan atau Giro atas nama Debitur di bank dan suku bunga dapat berubah sewaktu-waktu sesuai ketentuan yang berlaku di Bank,*

Halaman 15 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/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)



perubahan tersebut mengikat Debitur maupun penjamin cukup dengan cara pemberitahuan secara tertulis kepada Debitur.

Pasal 6 ayat (1) Perjanjian Kredit

"1. Debitur wajib melakukan pembayaran kembali Jumlah Terhutang sebagaimana disebutkan pada ayat 1 butir r Pasal 2 SUPK, selambat-lambatnya pada :

- a. Setiap bulannya pada tanggal yang sama dengan tanggal pencairan kredit atau tanggal yang disetujui Bank.
- b. Setiap saat yang ditentukan oleh Bank apabila terdapat peristiwa yang mengakibatkan terjadinya Kejadian Kelalaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 Syarat-Syarat Umum."

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."

Dengan demikian, **pembayaran bunga kredit merupakan kewajiban yang harus dilakukan oleh Para Penggugat** yang sudah seharusnya dipenuhi oleh Para Penggugat, dan bukan semata-mata adalah itikad baik dari Para Penggugat.

e. Bahwa adanya penurunan penghasilan Para Penggugat adalah alasan yang tidak dapat digunakan Penggugat untuk menghindari dari kewajibannya kepada Tergugat I, karena hal tersebut adalah akibat *miss management* Para Penggugat sendiri dalam menjalankan usahanya dan akibatnya tidak dapat dibebankan kepada pihak lain termasuk kepada Tergugat I.

f. Bahwa sesuai penjelasan butir 4.e tersebut diatas, terbukti **Tergugat I sebagai kreditur yang beritikad baik telah memberikan kesempatan kepada Para Penggugat untuk memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I**, namun Tergugat I tidak pernah mendapatkan tanggapan dan/atau upaya yang positif/bersungguh-sungguh dari Para Penggugat. Oleh karenanya terbukti bahwa **Para Penggugat tidak memiliki karakter yang baik untuk memenuhi kewajiban pembayaran utangnya kepada Tergugat I**.

Halaman 16 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Skt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

g. Bahwa dalil Para Penggugat dalam perkara *a quo* menunjukkan bahwa **Para Penggugat banyak berteori** dan mendalilkan seolah-olah Para Penggugat adalah pihak yang benar dan memutarbalikkan fakta, padahal dalil Para Penggugat *a quo* justru menunjukkan apabila **Para Penggugat tidak memahami ketentuan perundang-undangan khususnya ketentuan perbankan.**

h. Bahwa Para Penggugat telah keliru menafsirkan ketentuan terkait restrukturisasi kredit, dimana pada hakekatnya hal tersebut merupakan hak sepenuhnya Tergugat I untuk mempertimbangkannya karena berkaitan langsung dengan pengembalian dana milik Tergugat I yang dipinjam, dinikmati, dan telah dimanfaatkan sepenuhnya penggunaannya oleh Para Penggugat.

i. 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.

Namun faktanya, Para Penggugat selaku debitur dari Tergugat I sama sekali tidak dapat menunjukkan prospek usaha yang baik dengan tidak menunjukkan proposal yang layak, dimana **terbukti meski telah diberikan surat peringatan berulang kali tidak pernah datang**

Halaman 17 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Skt



untuk membicarakan solusinya termasuk jika ada usulan restrukturisasi yang layak.

j. 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 Penjelasan dari Undang-undang Nomor 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."*

k. Bahwa dengan demikian, tidak seketika dan menjadi suatu keharusan bagi Bank (*in casu* Tergugat I) untuk dapat dengan pasti melakukan restrukturisasi kredit. Bank (*in casu* Tergugat I) harus tetap melakukan analisa prospek usaha debitur (*in casu* Para Penggugat) dan kemampuan membayar debitur (*in casu* Para Penggugat) setelah dilakukan restrukturisasi.

l. Bahwa dengan adanya tunggakan kewajiban kredit Para Penggugat, maka justru mengakibatkan Tergugat I mengalami kerugian yang disebabkan oleh hilangnya kesempatan bagi Tergugat

Halaman 18 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Skt





I untuk mendapatkan pendapatan berupa pembayaran kewajiban kredit yang belum dikembalikan/dibayar oleh Para Penggugat sehingga tidak dapat disalurkan kembali kepada masyarakat.

**m.** Bahwa dalam Perjanjian Kredit telah diatur mengenai hak yang dimiliki oleh Tergugat I ketika terdapat kejadian wanprestasi dari Para Penggugat selaku debitur dari Tergugat I, sebagaimana diatur dalam Pasal 13 ayat (1) dan (2) Perjanjian Kredit jo Pasal 15 ayat (1) huruf a dan ayat (2) SUPK, sebagai berikut :

Pasal 13 ayat (1) dan (2) Perjanjian Kredit

*"1. Debitur dianggap lalai jika Debitur melakukan pelanggaran terhadap ketentuan Perjanjian Kredit ini dan/atau 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 (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.***

n. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 13 Perjanjian Kredit jo. Pasal 15 ayat (1) huruf a dan ayat (2) SUPK yang telah ditandatangani oleh Para Penggugat, telah membuktikan bahwa Bank (*in casu* Tergugat I) berhak mengeksekusi terhadap agunan serta mengambil setiap tindakan yang berhak diambil oleh Bank (*in casu* Tergugat I) jika debitur (*in casu* Para Penggugat) tidak melaksanakan pembayaran kewajiban kredit berdasarkan Perjanjian Kredit.

o. Bahwa selain itu, pada Pasal 2 dash kelima APHT diatur bahwa ***pemilik agunan telah berjanji :***

***“jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :***

- a) ***menjual atau suruh menjual 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.”***

p. Bahwa ketidakseediaan/ketidaksanggupan membayar dari Para Penggugat menunjukan bahwa Para Penggugat telah wanprestasi dari kesepakatan di dalam Perjanjian Kredit. Dalam melakukan

Halaman 20 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Skt



penagihan kepada Para Penggugat, Tergugat I telah melakukan penagihan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Perjanjian Kredit yaitu dengan mengingatkan debitur (*in casu* Para Penggugat) melalui surat sebagaimana dijelaskan dalam butir 4.e tersebut diatas.

q. Bahwa lelang obyek agunan *a quo* adalah bentuk kesalahan dari debitur (*in casu* Para Penggugat) itu sendiri, karena tidak adanya itikad baik untuk memenuhi kewajibannya yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit. Debitur (*in casu* Para Penggugat) dan Para Penggugat sebelumnya telah diberi kesempatan dan waktu yang cukup untuk memberikan tanggapan atas penyelesaian kredit, namun tetap tidak menanggapi dengan baik.

r. Bahwa sesuai fakta hukum tersebut di atas, maka **Undang-Undang, Perjanjian Kredit, SUPK dan APHT, telah secara jelas menjamin hak Tergugat I untuk melakukan penjualan obyek Agunan melalui lelang eksekusi Hak Tanggungan.**

Oleh karenanya Tergugat I layak mendapat perlindungan hukum. Hal ini 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."*

Dengan demikian, pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas obyek agunan melalui Tergugat II yang telah sesuai dengan ketentuan Undang-undang, APHT, Perjanjian Kredit dan SUPK. Oleh karenanya, sesuai ketentuan Pasal 25 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan di Lingkungan Peradilan Perdata Umum butir AJ.21 telah diatur secara tegas bahwa **lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tidak dapat dibatalkan.**

Berdasarkan fakta hukum tersebut diatas, menunjukkan **tidak ada** perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, sehingga tidak ada alasan dan dasar hukum bagi Para Penggugat untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dan sudah seharusnya Tergugat I dibebaskan/dilepaskan dari tanggung jawab dan tuntutan biaya perkara *a quo*.

Halaman 21 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Skt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karenanya, tidak dapat dibantah lagi bahwa **seluruh dalil dan petitum Para Penggugat tidak beralasan hukum** karenanya gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya harus ditolak sehingga Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.

7. Bahwa posita dan petitum gugatan *a quo* yang tidak ditanggapi oleh Tergugat I agar dinyatakan ditolak karena tidak ada relevansinya dengan Tergugat I.

8. Bahwa Tergugat I menolak posita maupun petitum gugatan *a quo* selain dan selebihnya karena dalil-dalil Para Penggugat tersebut tidak berdasarkan hukum.

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas, Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan *a quo* berkenan memutuskan hal – hal sebagai berikut :

## I. DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat I.
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

## II. DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya ;
- Menyatakan Tergugat I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum
- Menghukum Para 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*).

JAWABAN TERGUGAT II

Halaman 22 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Skt



1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil/alasan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II. Namun bukan berarti Tergugat II membenarkan dalil-dalil Para Penggugat dimaksud;
3. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Para Penggugat di dalam mengajukan gugatan *a quo* khususnya terhadap 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 obyek jaminan berupa : a). Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Sidomukti No. 25 Kelurahan Cemani, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah dengan bukti kepemilikan agunan adalah Sertifikat Hak Milik No. 8311 seluas 157 m<sup>2</sup> tertulis atas nama 1. Hendro Subiyarto 2. Nursanti Wahyuni, b). Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Sidomukti No. 23 Kelurahan Cemani, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah dengan bukti kepemilikan agunan adalah Sertifikat Hak Milik No. 8312 seluas 145 m<sup>2</sup> tertulis atas nama Hendro S1. Hendro Subiyarto suami Nyonya Nursanti Wahyuni, c). Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Sidomukti No. 26 Kelurahan Cemani, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah dengan bukti kepemilikan agunan adalah Sertifikat Hak Milik No. 1490 seluas 146 m<sup>2</sup> tertulis atas nama Hendro Subiyarto suami Nyonya Nursanti Wahyuni, selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa.

**DALAM EKSEPSI**

**1. Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscur Libel*)**

- 1.1. Bahwa dalam dalil-dalil posita maupun dalil petitum Para Penggugat mengandung beberapa unsur yang tidak jelas atau kabur;
- 1.2. Bahwa dalam perihal surat gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat adalah gugatan perlawanan lelang jaminan sebagaimana surat gugatan Para Penggugat pada halaman 3, akan tetapi petitum yang disampaikan tuntutan Perbuatan Melawan Hukum para Tergugat yaitu dalam dalil petitum butir 3 yang meminta majelis untuk menyatakan

*Halaman 23 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Skt*





Terlawan I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum, hal tersebut menjadi tidak konsisten antara posita dan petitumnya;

1.3. Bahwa Para Penggugat dalam petitumnya mendalilkan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum. Akan tetapi, Para Penggugat sama sekali tidak menunjukkan atau menyebutkan dengan jelas peraturan perundang-undangan atau ketentuan hukum yang menurut Para Penggugat telah dilanggar oleh Tergugat II sehingga dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.

1.4. Bahwa seluruh dalil posita gugatan Para Penggugat sama sekali tidak menguraikan perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat II atau perselisihan hukum yang berkaitan dengan Para Penggugat yang telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat.

1.5. Bahwa sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 4.K./Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak. Hal tersebut dipertegas kembali dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 995 K/Sip/1975 tanggal 8 Agustus 1975, yang menyatakan suatu gugatan dapat diklasifikasikan tidak memenuhi syarat formil gugatan, sehingga gugatan tersebut haruslah ditolak, dengan pertimbangan:

**a. Gugatan diajukan tanpa didasari adanya persengketaan mengenai jumlah utang;**

**Para Penggugat sebagai debitur, pada dasarnya dibebani kewajiban untuk membayar utang dan tidak mempunyai hak terhadap kreditur;**

**b. Untuk mengajukan gugatan dalam hubungan kewajiban hak antara kedua belah pihak, baru dapat dibenarkan hukum apabila telah timbul atau telah ada suatu hak yang dilanggar pihak lain.**

1.6 Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, yang menegaskan "**Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah karena adanya perselisihan hukum (sengketa hukum) antara kedua pihak**", sudah terbukti gugatan yang diajukan Para Penggugat tidak didasari oleh adanya perselisihan hukum (sengketa hukum).

## **2. Eksepsi Persona Standi Nonjudicio**

*Halaman 24 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Skt*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Bahwa Tergugat II berpendapat bahwa gugatan Para Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan *persoon* Tergugat II di dalam surat gugatan dari Para Penggugat kurang tepat, karena tidak mengkaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jateng dan D.I. Yogyakarta selaku (instansi) atasan Tergugat II, karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta bukan organisasi yang berdiri sendiri, tetapi merupakan bagian dari suatu badan hukum yang disebut Negara, oleh karena itu apabila ada tuntutan, maka harus dikaitkan juga dengan unit atasannya tersebut.

b. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Tergugat II di atas, maka gugatan Para Penggugat yang langsung ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat. Dengan demikian jelas bahwa akan hal ini dapat berakibat bahwa terhadap gugatan *a quo* menjadi kurang sempurna, dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (***Niet Ontvankelijk Verklaard***). Hal ini sesuai dengan *Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat*.

### 3. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak

3.1. Bahwa lelang terhadap obyek sengketa telah dilaksanakan tanggal 26 September 2023. Obyek lelang sebagaimana tersebut pada angka 3 di atas telah laku terjual oleh berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 1119/38/2023 tanggal 26 September 2023;

3.2. Bahwa pemenang lelang merupakan salah satu pihak yang berhubungan langsung/ mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I, serta pihak yang mempunyai kewenangan untuk melakukan peralihan hak atas barang yang dibelinya *in casu* obyek sengketa;

3.3. Bahwa tentunya dengan tidak menarik pemenang lelang sebagai salah satu pihak dalam perkara ini menjadikan gugatan dimaksud dapat dinyatakan sebagai gugatan kurang pihak. Hal tersebut dikarenakan pemenang lelang menjadi pihak yang sangat penting dalam perkara *a quo*.

Halaman 25 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/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

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka akibat tidak jelasnya gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Para 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 Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya serta Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II;
3. Bahwa dasar dari gugatan Para Penggugat khususnya yang terkait dengan Tergugat II adalah pelaksanaan lelang atas objek sengketa yang harga limitnya dinilai terlalu rendah sehingga Para Penggugat meminta pembatalan lelang atas objek sengketa;
4. Bahwa Tergugat II dapat sampaikan tanggapan terhadap dalil-dalil yang menjadi dasar gugatan Para Penggugat tersebut sebagaimana akan diuraikan di bawah ini sesuai dengan tugas dan wewenang dari Tergugat II :

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

5. Bahwa Tergugat I memohon lelang atas objek sengketa karena debitur *in casu* Para Penggugat telah wanprestasi sebagaimana tersebut dalam posita gugatan Para Penggugat angka 2;
6. Bahwa sebelum dinyatakan wanprestasi, Para Penggugat telah diperingatkan terlebih dahulu akan kewajiban pembayaran hutangnya

Halaman 26 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



dan diberikan kesempatan untuk memenuhi kewajibannya kepada Kreditur *in casu* Tergugat I, bahkan telah diberikan juga surat-surat peringatan;

7. Bahwa selain itu, dalam permohonan lelangnya, Tergugat I juga telah melampirkan Surat Pernyataan No : MNR.RCR/REG.SMG.25946/2023 tanggal 06 Juli 2023 yang pada pokoknya Tergugat I menyatakan bahwa Debitur *in casu* Para Penggugat benar telah wanprestasi;

8. Bahwa Debitur *in casu* Para Penggugat seharusnya berkewajiban untuk melakukan kewajiban pembayaran hutang sesuai yang diperjanjikan pada Kreditur (Tergugat I), namun Debitur/Para Penggugat tidak melaksanakan kewajiban tersebut, sehingga rentetan pelaksanaan lelang ini karena Para 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*

*Halaman 27 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Skt*



*sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”*

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

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

1. 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 lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek sengketa merupakan permintaan dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Regional Retail Collection & Recovery VII/Jawa 2 *in casu* Tergugat I sesuai surat nomor : MNR.RCR/REG.SMG.25944/2023 tanggal 06 Juli 2023 hal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang dan Surat Pengantar SKPT;

**b.** Bahwa permintaan lelang dimaksud sehubungan dengan tindak lanjut perjanjian kredit antara Para 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, dan telah diakui oleh Para Penggugat sebagaimana tertulis dalam posita gugatan angka 2;

**c.** Bahwa selain itu, dalam menjamin kredit tersebut, Debitur telah menjaminkan obyek 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 obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum.

**d.** Bahwa dalam mengajukan permohonan lelang atas obyek sengketa, Tergugat I telah menyampaikan surat dan dokumen persyaratan yang diperlukan sehingga memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang. Tergugat II tidak berwenang menolak

*Halaman 28 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Skt*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan tersebut sesuai ketentuan pasal 11 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"*

e. Bahwa Tergugat I 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 Debitor wanprestasi, antara lain surat-surat peringatan;
- 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 obyek lelang;
- Salinan/fotokopi Laporan Penilaian;

Halaman 29 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/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

f. Bahwa setelah persyaratan lelang terpenuhi dan telah memenuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang, maka Kepala KPKNL Surakarta menerbitkan surat nomor : S-3791/KNL.0902/2023 tanggal 25 Agustus 2023 hal Penetapan Jadwal Lelang PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Regional Retail Collection & Recovery VII/Jawa 2.

10. Bahwa untuk melengkapi persyaratan lelang dimaksud, Penjual (*in casu* Tergugat I) telah melaksanakan pengumuman lelang sebanyak dua kali, yaitu melalui selebaran tanggal 28 Agustus 2023 sebagai Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, dan melalui Surat Kabar Harian Solo Pos yang terbit tanggal 12 September 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 Para 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, maka pelaksanaan lelang atas tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan Surat Keterangan Tanah dari Kantor Pertanahan setempat. Lelang eksekusi *a quo* telah diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo No. Berkas 60860/2023, 60862/2023, 60199/2023 tanggal 21 September 2023;

12. Bahwa Tergugat I juga telah menyampaikan tanggal pelaksanaan lelang dimaksud kepada Para Penggugat sesuai surat nomor : MNR.RCR/CTR.JBL.16617/2023, MNR.RCR/CTR.JBL.16621/2023 tanggal 28 Agustus 2023 hal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit an. Hendro Subiyarto;

13. Bahwa Tergugat II dalam hal ini melaksanakan penjualan secara lelang terhadap obyek sengketa atas permohonan dari Tergugat I adalah dalam kapasitas menjalankan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam PMK Lelang;

Halaman 30 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



**14.** Bahwa selanjutnya untuk melindungi dan menjamin kepastian hukum dari pelaksanaan lelang tersebut, Tergugat II telah menerbitkan Risalah Lelang Nomor : 1119/38/2023 tanggal 26 September 2023 sebagai akte otentik sehingga dapat digunakan sebagai alat bukti yang sempurna (vide 1870 KUH Perdata);

**15.** Bahwa dengan demikian, tindakan Tergugat II dalam melaksanakan pelelangan obyek 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 dengan demikian, keseluruhan dalil Para Penggugat yang dituangkan dalam gugatan terbukti dengan tegas merupakan dalil yang sangat tidak masuk akal dan mengada-ada, sehingga dapat dipastikan gugatan Para Penggugat tidak berdasar fakta hukum.

**17.** Bahwa dari uraian tersebut di atas nampak sangat transparan, sedangkan dalil-dalil Para 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;

**18.** Bahwa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. Nomor 821K/Sip/1974 menyatakan bahwa pembeli yang membeli suatu barang melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang. Yurisprudensi tersebut membenarkan bahwa pembeli lelang yang beritikad baik harus dilindungi untuk memberikan kepastian hukum sekaligus keadilan bagi pembeli lelang;

**19.** Bahwa pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Negara dalam hal ini KPKNL telah memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yang beritikad baik, lembaga peradilan melalui Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. Nomor 821K/Sip/1974, juga menegaskan perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yang beritikad baik, sehingga kepastian hak pembeli lelang pasti dan dijamin oleh hukum;

*Halaman 31 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Skt*



20. Bahwa pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor : 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan sebagai berikut :

***"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan".***

serta sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi yang menyatakan sebagai berikut :

***"Lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan".***

21. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan yang tidak ditanggapi, pada pokoknya Tergugat II menolak seluruh dalil surat gugatan Para Penggugat tersebut;

22. Bahwa berdasarkan uraian-uraian jawaban tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat fakta hukum yang menyatakan Tergugat II melanggar ketentuan prosedur lelang dan melakukan perbuatan melawan hukum, serta tidak memenuhi syarat-syarat sesuai dengan peraturan lelang. Melainkan hal tersebut telah menunjukkan dan membuktikan bahwa pelelangan atas objek sengketa telah sesuai dengan prosedur yang berlaku.

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

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan pelaksanaan lelang atas obyek sengketa telah sah

*Halaman 32 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Skt*



menurut hukum dan tidak dapat dibatalkan;

3. Menyatakan sah dan berharga Risalah Lelang Nomor : 1119/38/2023 tanggal 26 September 2023;
4. Menghukum Para 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 TERGUGAT IV

##### 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 IV.
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 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 sertifikat Hak Tanggungan sudah selayaknya ditempatkan dalam kedudukan hukum yang kuat sebagai jaminan kemudahan eksekusi atas Hak Tanggungan sebagaimana ditetapkan dalam Undang-undang Hak Tanggungan. Dengan demikian Gugatan Penggugat harus dinyatakan untuk tidak dapat diterima

##### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat IV 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.

Halaman 33 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Skt





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa oleh karena gugatan yang salah satunya ditujukan kepada Tergugat IV dalil-dalilnya hanya bersifat spekulatif mengenai sesuatu yang belum jelas dilakukan oleh Tergugat IV maka mohon kepada Majelis Hakim untuk mengesampingkan dalil-dalil gugatan Penggugat.
4. Bahwa terhadap segala sesuatu perbuatan Tergugat IV adalah sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang telah berlaku di mana Tergugat IV telah melakukan perbuatan berdasarkan kebenaran yuridis formal.
5. Menurut hemat Tergugat IV 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 IV dan selanjutnya mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara A quo untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menerima jawaban Tergugat IV baik dalam Eksepsi maupun Pokok Perkara
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan 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 tersebut Penggugat telah mengajukan Replik dan atas replik Penggugat tersebut Tergugat I dan II juga telah mengajukan Duplik, sedangkan Tergugat III tidak mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 3372010507690007 HENDRO SUBIYANTO tertanggal 31 Oktober 2022 diberi tanda bukti (P-1);

*Halaman 34 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/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. Fotokopi Kartu tanda Penduduk (KTP) NIK 3372016703700003 NURSANTI WAHYUNI tertanggal 19 Juli 2017 diberi tanda bukti (P-2) ;
3. Fotokopi Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor; 138.00/017/PK-KMK-KUP/2009 atas nama HENDRO SUBIYANTO tertanggal 02 Desember 2009 diberi tanda bukti (P-3);
4. Fotokopi Sertifikat Tanda Bukti Hak Milik No1490 HENDRO SUBIYANTO suami NURSANTI WAHYUNI yang terletak di Kel. Cemani, Kecamatan, Grogol, Kab. Sukoharjo Jawa Tengah diberi tanda bukti (P-4) ;
5. Fotokopi Sertifikat Tanda Bukti Hak Milik No8311 atas nama 1.HENDRO SUBIYANTO, 2 NURSANTI WAHYUNI yang terletak di Kel. Cemani, Kecamatan, Grogol, Kab. Sukoharjo Jawa Tengah diberi tanda bukti (P-5)
6. Fotokopi Sertifikat Tanda Bukti Hak Milik No8312 atas nama HENDRO SUBIYANTO, yang terletak di Kel. Cemani, Kecamatan, Grogol, Kab. Sukoharjo Jawa Tengah diberi tanda bukti (P-6) ;
7. Fotokopi Buku Tabungan Bank Mandiri atas nama HENDRO SUBIYANTO, TBMAA 2483497 diberi tanda bukti (P-7) ;
8. Fotokopi Buku Tabungan Bank Mandiri atas nama HENDRO SUBIYANTO, TBMAA 3363059 diberi tanda bukti (P-8) ;
9. Fotokopi Buku Tabungan Bank Mandiri atas nama HENDRO SUBIYANTO, TBMAA 3737209 diberi tanda bukti (P-9) ;
10. Fotokopi Buku Tabungan Bank Mandiri atas nama HENDRO SUBIYANTO, TBMAA 4126851 diberi tanda bukti (P-10) ;
11. Fotokopi Buku Tabungan Bank Mandiri atas nama HENDRO SUBIYANTO, TBMAA 4887533 diberi tanda bukti (P-11) ;
12. Fotokopi Addendum ke 1 Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor ; 138.00/017/PK-KMK-KUP/2009 diberi tanda bukti (P-12) ;
13. Fotokopi Addendum ke 8 Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor ; 138.00/017/PK-KMK-KUP/2009 tertanggal 12 Mei 2017 diberi tanda bukti (P-13);
14. Fotokopi Pemberitahuan pelaksanaa Lelang Agunan Kredit Nomor MNR/REG.SMG19254/2023 atas nama HENDRO SUBIYANTO tertanggal 17 Mei 2023 diberi tanda bukti (P-14) ;

Fotokopi bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-14 tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan Fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya ;

*Halaman 35 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil gugatannya para Penggugat selain telah mengajukan bukti surat juga telah mengajukan 1 (satu) orang saksi dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

## 1. Saksi **ASIH ERMA TARIA**

- Bahwa setahu saksi bu Nur Santi Wahyuni bekerja sama dengan Bank Mandiri itu sudah lama, tetapi tidak tahu mulainya kapan namanya usaha pasti ada yang memakai modal dari Bank itu baik baik saja tidak pernah ada problem, tetapi bu Nur Santi Wahyuni itu pernah bercerita pada waktu pandemi itu usahanya sepi ;
- Bahwa Bu Nur Santi Wahyuni mempunyai usaha jual beli mobil, tempat usahanya itu dengan rumahnya berhadapan dan rumah saksi disekitar situ ;
- Bahwa rumah bapak Hendro Subiyanto dengan ibu Nur Santi Wahyuni itu di Cemani dan saksi juga di Cemani Waringinrejo hampir tiap hari lewat tempat usahanya;
- Bahwa pada waktu Pandemi saksi bertanya kenapa sekarang Tokonya tutup dan dijawab tidak tutup tetapi cuma sepi ;
- Bahwa waktu itu saksi juga mempuyai aset yang dilelang, saksi cek aset saksi di KPKNL gitu, kok sepertinya rumahnya bu Nur Santi Wahyuni terus saksi bertanya la bu ini kok sudah masuk lelang rumahmu aku sudah proses penjelesaian, Sebelum saksi mengetahui saksi tahu berita itu ibu Nur Santi Wahyuni sudah minta tolong saksi buat menjualkan asetnya yang diagunkan itu, cuman ibu Nur Santi Wahyuni tidak menceritakan detail dan macetnya kapan saksi juga tidak tahu;
- Bahwa saksi pernah dimintai tolong ibu Nur Santi Wahyuni untuk menjualkan 2 (dua) asetnya itu karena saksi juga bisnis di property, barangkali melalui saksi laku ;
- Bahwa asetnya itu ada hubungan dengan Bank Mandiri yang diagunkan terus mau dijual dan barang dijaminan bisa saja dijual, saksi dulu juga begitu ;

Halaman 36 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Skt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi sering curhati ibu Nur Santi Wahyuni karena sering ketemu, Nyah rumahku wis mlebu lelang terus katanya ini sudah ada yang membeli ;
- Bahwa kalau edaran pengumumam lelangnya saksi tahu, kalau dilelangnya sudah apa belum saya tidak tahu ;
- Bahwa dulu Penggugat curhat pinjamannya di Bank Mandiri 2 (dua) milyar dan saksi tidak tahu prosesnya pinjaman Penggugat di Bank Mandiri
- Bahwa saksi tidak tahu berapa kali Penggugat melakukan cicilan di Bank Mandiri itu kan privasi ibu Nur Santi Wahyuni ;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa sertifikat yang dijaminkan di Bank Mandiri dan saksi tahu 2 (dua) obyek itu rumah dan showroom tetapi saksi tidak mengetahui secara detail ;
- Bahwa Penggugat tidak pernah cerita masalah macet angsuran di Ban Mandiri, ceritanya hanya showroomnya sepi ;
- Bahwa saksi tahu usahanya Para Penggugat itu sepi waktu pandemi sekitar tahun 2019 atau sekitar tahun 2020;
- Bahwa saksi tahu yang laku lelang itu rumahnya dan saksi tidak tahu pembeli lelang tetapi saksi dengar cerita dari ibu Nur Santi Wahyuni pembeli lelang itu namanya Cikal ;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya Tergugat I telah mengajukan bukti surat sebagai berikut;

1. Fotokopi Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor; 138.00/017/PK-KMK-KUP/2009 atas nama HENDRO SUBIYANTO tertanggal 02 Desember 2009 diberi tanda bukti ( T.I -1);
2. Fotokopi Addendum ke 8 Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor ; 138.00/017/PK-KMK-KUP/2009 tertanggal 12 Mei 2017 diberi tanda bukti (T.I-2)
3. Fotokopi Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit PT.Bank Mandiri (Pesero) Tbk (SUPK) Modal Kerja Nomor; 138.00/017/PK-KMK-KUP/2009 atas nama HENDRO SUBIYANTO tertanggal 02 Desember 2009 diberi tanda bukti (T.1 -3);

Halaman 37 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/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

4. Fotokopi Sertifikat Tanda Bukti Hak Milik No8312 atas nama HENDRO SUBIYANTO, yang terletak di Kel. Cemani, Kecamatan, Grogol, Kab. Sukoharjo Jawa Tengah diberi tanda bukti (T.I-4) ;
5. Fotokopi Sertifikat Tanda Bukti Hak Milik No8311 atas nama HENDRO SUBIYANTO, yang terletak di Kel. Cemani, Kecamatan, Grogol, Kab. Sukoharjo Jawa Tengah diberi tanda bukti (T.I-5) ;
6. Fotokopi Sertifikat Tanda Bukti Hak Milik No1490 HENDRO SUBIYANTO suami NURSANTI WAHYUNI yang terletak di Kel. Cemani, Kecamatan, Grogol, Kab. Sukoharjo Jawa Tengah diberi tanda bukti (T.I-6) ;
7. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan No684/2010 tanggal 9 Maret 2010 jo.Akta pemberian Hak Tanggungan No.5/Grogol/2010 tanggal, 03 Februari 2010 yang dibuat dihadapan Shinta Yuanianingsih,SH Notaris/PPAT Kabupaten Sukoharjo diberi tanda bukti (T.I-7);
8. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan No685/2010 tanggal 9 Maret 2010 jo.Akta pemberian Hak Tanggungan No.7/Grogol/2010 tanggal, 03 Februari 2010 yang dibuat dihadapan Shinta Yuanianingsih,SH Notaris/PPAT Kabupaten Sukoharjo diberi tanda bukti (T.I-8);
9. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan No828/2012 tanggal 15 Februari 2012 jo.Akta pemberian Hak Tanggungan No.420/Grogol/2011 tanggal, 27 Desember 2011 yang dibuat dihadapan Wahyudi Eko Nugroho,SH Notaris/PPAT Kabupaten Sukoharjo diberi tanda bukti (T.I-9);
10. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan No829/2012 tanggal 15 Februari 2012 jo.Akta pemberian Hak Tanggungan No.419/Grogol/2011 tanggal, 27 Desember 2011 yang dibuat dihadapan Wahyudi Eko Nugroho,SH Notaris/PPAT Kabupaten Sukoharjo diberi tanda bukti (T.I-10);
11. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan No909/2014 tanggal 18 Februari 2014 jo.Akta pemberian Hak Tanggungan No.751/2013 tanggal, 09 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Wahyudi Eko Nugroho,SH Notaris/PPAT Kabupaten Sukoharjo diberi tanda bukti (T.I-11);
12. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan No683/2010 tanggal 11 Maret 2010 Jo Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 6/Grogol/2010 yang dibuat dihadapan Shinta Yuianingsih,SH, Notaris/PPAT di Kabupaten Sukoharjo diberi tanda bukti (T.I-12);
13. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan No353/2012 tanggal 25 Januari 2012 Jo Akta Pemeberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor

Halaman 38 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/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

421/Grogol/2011 yang dibuat dihadapan Wahyudi Eko Nugroho,SH,  
Notaris/PPAT diKabupaten Sukoharjo diberi tanda bukti (T.I-13);

14. Fotokopi Pemenuhan KewajibanSaudara (Somasi I) Nomor  
MNR.RCR/SMCR.SMG.13494/2019 tertanggal 14 Juni 2019 diberi tanda  
bukti (T.I-14);

15. Fotokopi Pemenuhan KewajibanSaudara (Somasi II) Nomor  
MNR.RCR/SMCR.SMG.13494/2019 tertanggal 08 Juli 2019 (T.I-15);

16. Fotokopi Pemenuhan KewajibanSaudara (Somasi III) Nomor  
MNR.RCR/SMCR.SMG.13494/2019 tertanggal 12 Agustus 2019 diberi  
tanda bukti (T.I-16);

17. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 1119/38/2023 tertanggal 26  
September 2023 diberi tanda bukti (T.I-17);

Fotokopi bukti Surat tertanda T.I - 1 sampai dengan T.I - 17 tersebut telah  
dibubuhi materai cukup dan telah pula dicocokkan dengan aslinya, kecuali Bukti  
TI-6, TI-12, TI-13, TI-14, TI-15 dan TI-16;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat I tidak mengajukan alat  
bukti saksi;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya Tergugat  
II telah mengajukan bukti surat sebagai berikut;

1.Fotokopi Permohonan Penetapan Tanggal Lelang dan Surat Pengantar  
SKPT Nomor MNR/REG.SMG.25944 tertanggal 06 Juli 2023 diberi tanda  
bukti (T.II-1);

2.Fotokopi Penetapan Jadwal Lelang PT.Bank Mandiri  
(Persero)Tbk.Regional Retail Coltection &Recovery II/Jawa 2 Nomor S-  
3791/KNL.0902/2023, tertanggal 25 Agustus 2023 diberi tanda bukti (T.II-2)

3.Fotokopi Surat Pernyataan PT.Bank Mandiri Nomor  
MNR.RCR/REG.SMG.25946/2023, tertanggal 06 Juli 2023 diberi tanda  
bukti (T.II-3)

4.Fotokopi Pemenuhan Kewajiban Saudara (Somasi I) Nomor  
MNR.RCR/SMCR.SMG.13494/2019 tertanggal 14 Juni 2019 diberi tanda  
bukti (T.II-4a);

5.Fotokopi Pemenuhan KewajibanSaudara (Somasi II) Nomor  
MNR.RCR/SMCR.SMG.13494/2019 tertanggal 08 Juli 2019 (T.II-4b);

6.Fotokopi Surat Peringatan Terakhir (Somasi III)dan pernyataan Jatuh  
tempo Seketika Nomor MNR.RCR/REG.SME.212/2029 tertanggal 12  
Agustus 2019 diberi tanda bukti (T.II-4c);

Halaman 39 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/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

7. Fotokopi Surat Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 60860/2023 tertanggal 12 Agustus 2023 diberi tanda bukti (T.II-5a);

8. Fotokopi Surat Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 60862/2023 tertanggal 21 September 2023 diberi tanda bukti (T.II-5b);

9. Fotokopi Surat Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 60199/2023 tertanggal 21 September 2023 diberi tanda bukti (T.II-5c);

10. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 28 Agustus 2023 diberi tanda bukti (T.II-6a);

11. Fotokopi Resalah Lelang no.1119/38/2023 tertanggal 26 September 2023 diberi tanda bukti (T.II-7);

Fotokopi bukti Surat tertanda T.II - 1 sampai dengan T.II - 7 tersebut telah dibubuhi materai cukup dan telah pula dicocokkan dengan aslinya, kecuali Bukti TII-4a, TII-4b dan TII-4c;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat II tidak mengajukan alat bukti saksi;

Menimbang-, bahwa dalam perkara ini Tergugat III telah mengajukan bukti surat sebagai berikut;

- Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor 1119/38/202309 Oktober 2023 sebagai pengumuman lelang ke II diberi tanda bukti (T.III-1);

Fotokopi bukti surat bertanda T.III-1 tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat III tidak mengajukan alat bukti saksi;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya Tergugat IV telah mengajukan bukti surat sebagai berikut;

- Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 8312 pemegang hak Hendro Subiyarto suami Nyonya Nursanti Wahyuni Kel.Cemani,Kec, Grogol Kabupaten Sukoharjo diberi tanda bukti (T.IV-1);

Fotokopi bukti surat bertanda T.IV-1 tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat IV tidak mengajukan alat bukti saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I dan Tergugat IV masing-masing telah mengajukan kesimpulan, sedangkan Penggugat, Tergugat II dan Tergugat III tidak mengajukan kesimpulan;

Halaman 40 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Skt



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

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

**DALAM EKSEPSI**

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

Menimbang, bahwa atas materi gugatan para penggugat tersebut, Tergugat I, II dan IV mengemukakan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Eksepsi Para Penggugat tidak berhak menggugat karena Para Penggugat tidak memenuhi prestasi atas kesepakatan antara Para Penggugat dengan Tergugat I (*Exceptio Non Adimpleti Contractus*)
- Eksepsi Gugatan Dengan Obyek Sengketa Yang Sama Dengan Perkara Lain Sedang Diperiksa Oleh Pengadilan Di Tingkat Kasasi (*Exception Litis Pendentis*).
- Eksepsi Gugatan yang diajukan oleh Para Pengugat diajukan secara licik untuk menghindari tanggung jawab Para 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 Gugatan Kabur (*Obscur Libel*)
- Eksepsi Persona Standi Nonjudicio
- Eksepsi Gugatan Kurang Pihak

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I, II dan IV tersebut, para Penggugat menanggapi dalam repliknya yang pada pokoknya menolak dengan tegas dalil-dalil eksepsi tergugat I, II dan IV;

Menimbang, bahwa atas eksepsi yang dikemukakan oleh Tergugat I, II dan IV yang dikaitkan dengan tanggapan para Penggugat di atas, Majelis Hakim berpendirian sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai Eksepsi Gugatan Dengan Obyek Sengketa Yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sama Dengan Perkara Lain Sedang Diperiksa Oleh Pengadilan Di Tingkat Kasasi (*Exception Litis Pendentis*), seperti diuraikan di bawah ini:

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mencermati surat gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo* (Perkara Nomor 234/Pdt.G/2023/PN.Skt) gugatan para Penggugat pada pokoknya terkait dengan keberatan terhadap tindakan Tergugat I yang telah melakukan lelang agunan kredit dan mengajukan tuntutan agar Tergugat I melakukan restrukturisasi terhadap utang Para Penggugat.

Menimbang, bahwa terhadap perkara *a quo* (Perkara Nomor 234/Pdt.G/2023/PN.Skt) Majelis Hakim karena jabatannya (*ex officio*) setelah melakukan penelusuran terhadap SIPP Pengadilan Negeri Surakarta ternyata benar alasan eksepsi para tergugat bahwa para Penggugat sebelumnya telah mengajukan gugatan terkait keberatan Penggugat terhadap tindakan lelang atas agunan kredit oleh Tergugat I dan mengajukan tuntutan agar Tergugat I melakukan restrukturisasi terhadap utang para Penggugat, sebagaimana dalam putusan perkara Nomor 250/Pdt.G/2021/PN.Skt tanggal 2 Juni 2021 yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dalam putusan perkara Nomor: 274/Pdt/2022/PT.Smg tanggal 3 Agustus 2021 dan sekarang masih diperiksa di Mahkamah Agung atas permohonan kasasi Penggugat (Hendro Subiyarto) pada tanggal 18 Agustus 2022;

Menimbang, bahwa dengan demikian oleh karena sengketa perkara *a quo* (Perkara Nomor 234/Pdt.G/2023/PN.Skt) sama dengan perkara Nomor: 250/Pdt.G/2021/PN.Skt jo Nomor: 274/Pdt/2022/PT.Smg yang sekarang sedang diperiksa ditingkat kasasi oleh Mahkamah Agung, sehingga belum berkekuatan hukum tetap, maka supaya tidak terjadi adanya putusan yang bertentangan antara yang satu dengan yang lain (*over lapping*) dan menghormati proses pemeriksaan di Mahkamah Agung, untuk itu pengajuan gugatan oleh Penggugat dalam perkara *aquo* menunggu putusan perkara kasasi yang saat ini sedang dalam proses pemeriksaan di Mahkamah Agung, maka gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka eksepsi Tergugat I, II dan IV tersebut telah terbukti, oleh karena itu cukup beralasan hukum untuk dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I, II dan IV tersebut telah terbukti, maka terhadap eksepsi yang lain tidak perlu dipertimbangkan lagi;  
**DALAM POKOK PERKARA**

Halaman 42 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Skt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I, II dan IV dikabulkan, maka terhadap pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan oleh karenanya gugatan para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena para Penggugat berada dipihak yang kalah, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal 136 HIR, peraturan-peraturan dan ketentuan-ketentuan hukum lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan dan menerima eksepsi Tergugat I, II dan IV ;

### DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp342.000.- ( tiga ratus empat puluh dua ribu rupiah );

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta, pada hari Senin, tanggal 22 Januari 2024, oleh kami, Kabul Irianto, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua , Ninik Hendras Susilowati, S.H., M.H. dan Erna Indrawati, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surakarta Nomor Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 29 September 2023, putusan tersebut pada hari Jumat, tanggal 26 Januari 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Sri Mulyani, S.H., M.H, Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan;.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ninik Hendras Susilowati, S.H., M.H.

Kabul Irianto, S.H., M.Hum.

Halaman 43 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Skt





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

Erna Indrawati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Sri Mulyani, S.H., M.H

Rincian biaya:

- |                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| 1. Pendaftaran        | : Rp 30.000,00   |
| 2. Biaya Proses       | : Rp150.000,00   |
| 3. Panggilan          | : Rp122.000,00   |
| 4. Penggandaan berkas | : Rp 20.000,00   |
| 5. Redaksi            | : Rp 10.000.00   |
| 6. Meterai            | : Rp 10.000,00 + |

Jumlah : Rp342.000.00

(tiga ratus empat puluh dua ribu rupiah)