



**PUTUSAN**

**Nomor 236/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:

**Djuliantie Sandjojo**, berkedudukan di Jl. Yos Sudarso No. 138 Rt. 001 Rw. 008, Kel. Jayengan, Kec.Serengan, Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ROBET DAWIT SANJAYA, S.H., RUDI PRASETYAWAN, S.H., ARIS DWI SAPUTRO, S.H.** beralamat di Dk. Tegal RT 08 / RW 02, Desa Glintang, Kec. Sambu, Kab. Boyolali, Provinsi Jawa Tengah berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 September 2023 sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

1. **PT. Maybank Indonesia**, bertempat tinggal di Jl. Slamet Riyadi No. 307, Purwosari, Kec. Laweyan, Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah, sebagai **Tergugat I**;
2. **PT. Citra Lelang Nasional**, bertempat tinggal di Plaza Kalibata Unit Ruko no. 13, Jl. Raya Kalibata No.14, RT.10/RW.3, Rawajati, Kec. Pancoran, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12750, sebagai **Tergugat II**;

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 29 September 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 2 Oktober 2023 dalam Register Nomor 236/Pdt.G/2023/PN Skt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

**OBJEK SENGKETA**

Yang menjadi objek sengketa dalam gugatan ini adalah hak atas sebidang tanah dan bangunan yang ada di atasnya yang tersebut dalam SHM Nomor 1031/Jayengan sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 26/9/2001, Nomor 180/Jayengan/2001, seluas 343 M<sup>2</sup>, tercatat atas nama Nyonya

*Halaman 1 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 236/Pdt.G/2023/PN Skt*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Djoalojanti Sandjoyo (Nyonya Djuliantie Sandjojo dahulu Loo Thjioe Lan Istri Koencoro dahulu Sie Lam Koen), terletak di Jl. Yos Sudarso dan Jl. Kali Larangan, Kel. Jayangan, Kec. Serengan, Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah, dengan batas - batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Negara dan Jl. Kali Larangan;
- Sebelah Timur : Tanah Negara dan Jl. Yos Susarso;
- Sebelah Selatan : Jalan;
- Sebelah Barat : M 315.

## **DASAR/ALASAN GUGATAN :**

Adapun yang menjadi dasar/alasan gugatan adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemegang hak atas sebidang tanah dan bangunan yang ada di atasnya yang tersebut dalam SHM Nomor 1031/Jayengan sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 26/9/2001, Nomor 180/Jayengan/2001, seluas 343 M<sup>2</sup>, tercatat atas nama Nyonya Djoelijanti Sandjoyo (Nyonya Djuliantie Sandjojo dahulu Loe Thjioe Lan Istri Koencoro dahulu Sie Lam Koen), terletak di Jl. Yos Sudarso dan Jl. Kali Larangan, Kel. Jayangan, Kec. Serengan, Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah (objek sengketa);
2. Bahwa dengan demikian Penggugat adalah satu-satunya pihak yang syah, baik dalam hal kepemilikan maupun penguasaan terhadap hak atas sebidang tanah dan bangunan yang ada di atasnya yang tersebut dalam SHM Nomor 1031/Jayengan sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 26/9/2001, Nomor 180/Jayengan/2001, seluas 343 M<sup>2</sup>, tercatat atas nama Nyonya Djoelijanti Sandjoyo (Nyonya Djuliantie Sandjojo dahulu Loe Thjioe Lan Istri Koencoro dahulu Sie Lam Koen), terletak di Jl. Yos Sudarso dan Jl. Kali Larangan, Kel. Jayangan, Kec. Serengan, Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah (objek sengketa);
3. Bahwa, Penggugat adalah Nasabah debitur dari Tergugat I, Pada tanggal 28 Oktober 2015 ditandatangani antara Penggugat dan Tergugat I dalam perjanjian kredit Nomer : 96/SKU/SME-Solo/2015 tertanggal 28 Oktober 2015;
4. Bahwa Penggugat mendapat fasilitas kredit dari Tergugat I dalam bentuk :

Halaman 2 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 236/Pdt.G/2023/PN Skt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pinjaman Rekening Koran (PRK) sampai jumlah setinggi-tingginya sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);
- Pinjaman Berjangka (PB) sampai jumlah setinggi tingginya sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

5. Bahwa Penggugat mendapat jangka waktu fasilitas kredit yang di berikan Tergugat I sebagai berikut :

- Pinjaman Rekening Koran (PRK) dimulai tanggal 28-10-2015 dan berakhir pada tanggal 5-11-2016;
- Pinjaman Berjangka (PB) dimulai tanggal 28-10-2015 dan berakhir pada tanggal 5-11-2020

6. Bahwa, perjanjian kredit sebagaimana yang telah terurai di angka 3 (tiga) diatas Penggugat menjaminkan 1 (satu) Sertifikat Hak Milik Tanah dan Bangunan, SHM Nomor 1031/Jayengan sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 26/9/2001, Nomor 180/Jayengan/2001, seluas 343 M<sup>2</sup>, tercatat atas nama Nyonya Djoelijanti Sandjoyo (Nyonya Djuliantie Sandjojo dahulu Loe Thjioe Lan Istri Koencoro dahulu Sie Lam Koen), terletak di Jl. Yos Sudarso dan Jl. Kali Larangan, Kel. Jayangan, Kec. Serengan, Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah (objek sengketa);

7. Bahwa atas pinjaman Penggugat, Penggugat dengan itikad baik telah melakukan kewajiban membayar angsuran kepada Tergugat I dari tahun 2015 sampai dengan tahun 2023, hal ini terbukti Penggugat pada bulan Agustus dan Desember tahun 2023 Penggugat masih melakukan pembayaran kepada Tergugat I ;

8. Bahwa, tanah dan bangunan yang berada dalam SHM Nomor 1031/Jayengan sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 26/9/2001, Nomor 180/Jayengan/2001, seluas 343 M<sup>2</sup>, tercatat atas nama Nyonya Djoelijanti Sandjoyo (Nyonya Djuliantie Sandjojo dahulu Loe Thjioe Lan Istri Koencoro dahulu Sie Lam Koen), terletak di Jl. Yos Sudarso dan Jl. Kali Larangan, Kel. Jayangan, Kec. Serengan, Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah (objek sengketa), di gunakan Penggugat untuk usah salon. Namun saat adanya pandemi Covid-19 sekitar pada bulan Mei tahun 2020 sampai tahun 2022 usaha salon Penggugat mengalami penurunan pendapatan yang drastis, sehingga Penggugat mengalami keterlambatan mengansur;

*Halaman 3 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 236/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

9. Bahwa, tindakan Tergugat I melalui Tergugat II pada tanggal 18 Agustus 2023 mengirimkan kepada Penggugat Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Sehingga hal tersebut membuat Penggugat sangat kaget, sebab sebelumnya tidak ada peringatan tertulis baik Surat Peringatan 1, 2 dan 3 serta Tergugat tidak melaksanakan tahapan-tahapan penyelesaian secara musyawarah ataupun mediasi di bidang perbankan, apabila terjadi sengketa seperti yang tercantum di dalam isi Perjanjian Pemberian fasilitas kredit yang telah di buat dihadapan Notaris Ina Megahwati, S.H., sehingga tindakan tersebut adalah sepihak, dan merupakan **Perbuatan Melawan Hukum (PMH)** dan merugikan kepentingan Penggugat;

10. Bahwa Penggugat, melalui kuasanya dari Lembaga Pelindungan Nasabah Indonesia pada tanggal 5 September 2023 telah mengirimkan surat perihal penyelesaian kredit tanpa lelang kepada Tergugat I, yang isinya kurang lebih Penggugat menjelaskan untuk penyelesaian hutang kepada Tergugat I, Penggugat akan menjual aset lain yang saat ini masih dalam proses penjualan. Namun tidak ada jawaban;

11. Bahwa Penggugat, melalui kuasanya dari Lembaga Pelindungan Nasabah Indonesia pada tanggal 7 September 2023 telah mengirimkan surat perihal mohon mediasi pending lelang kepada Tergugat II, namun tidak ada jawaban;

12. Bahwa, atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II dengan mengeluarkan Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, tanpa diawali Surat Peringatan 1, 2 dan 3 terhadap obyek sengketa a quo, jelas dan nyata telah merugikan Penggugat secara materiil dan immateriil, atas kerugian tersebut secara Hukum diberikan kewenangan kepada Penggugat. dalam Gugatan ini untuk menyampaikan tuntutan ganti rugi kepada Para Tergugat :

*Sebagai mana KUHPerdata Pasal 1365 "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu Karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut".*

13. Bahwa dengan demikian proses yang di lakukan Para Tergugat tersebut cacat hukum karena tahapan penyelesaian apabila terjadi

Halaman 4 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 236/Pdt.G/2023/PN Skt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa, tidak sesuai dengan isi perjanjian sehingga patut ditunda demi rasa keadilan.

Berdasarkan alasan - alasan tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surakarta, **Casu Quo**. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

## **PRIMAIR :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum Penggugat adalah pemilik syah, baik dalam hal kepemilikan maupun penguasaan terhadap hak atas sebidang tanah dan bangunan yang ada di atasnya yang tersebut dalam SHM Nomor 1031/Jayengan sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 26/9/2001, Nomor 180/Jayengan/2001, seluas 343 M<sup>2</sup>, tercatat atas nama Nyonya Djoelijanti Sandjoyo (Nyonya Djuliantie Sandjojo dahulu Loe Thjioe Lan Istri Koencoro dahulu Sie Lam Koen), terletak di Jl. Yos Sudarso dan Jl. Kali Larangan, Kel. Jayangan, Kec. Serengan, Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah, dengan batas- batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Tanah Negara dan Jl. Kali Larangan;
  - Sebelah Timur : Tanah Negara dan Jl. Yos Susarso;
  - Sebelah Selatan : Jalan;
  - Sebelah Barat : M 315.
3. Menyatakan Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tanpa memberikan Surat Peringatan 1, 2 dan 3 dan tiba-tiba dikirimnya Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, serta tidak melaksanakan tahapan-tahapan yang tercantum dalam Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH);
4. Meyatakan tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang akan melaksanakan lelang terhadap Objek sengketa yang berada di Jl. Yos Sudarso dan Jl. Kali Larangan, Kel. Jayangan, Kec. Serengan, Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah, dengan Luas 343 M<sup>2</sup>, sebagai mana yang tertulis didalam SHM Nomor 1031 tercatat atas nama Nyonya Djoelijanti Sandjoyo (Nyonya Djuliantie Sandjojo dahulu Loe Thjioe Lan Istri Koencoro dahulu Sie Lam Koen) adalah Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menghukum menyatakan Tergugat I dan Tergugat II, tunduk dan taat terhadap putusan Hakim;

*Halaman 5 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 236/Pdt.G/2023/PN Skt*

#### Disclaimer

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



6. Menyatakan membatalkan atau setidaknya menunda pelaksanaan lelang sampai dengan waktu yang telah ditentukan oleh kedua belah pihak;
7. Menyatakan putusan ini serta merta dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya verzet, banding dan kasasi dari Tergugat I dan Tergugat II;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara:

**SUBSIDAIR :**

Mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) berdasarkan nilai-nilai keadilan. Demikian Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ini kami sampaikan, atas perhatian, kebijakan serta dikabulkannya Gugatan ini, Penggugat mengucapkan Terimakasih.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, pihak Penggugat hadir kuasanya dan Tergugat I hadir kuasanya Yudanto, karyawan Perseroan, memilih domisili hukum dan beralamat di PT Bank Maybank Indonesia Tbk Gedung Sentral Senayan III Lantai 25, Jl Asia Afrika No 8 Gelora Bung Karno, Senayan Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : SKTU.2023.117/DIR COMPLIANCE-Litigation, tertanggal 7 November 2023 sedangkan pihak Tergugat II sudah dipanggil secara sah dan patut tidak hadir;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Rina Indrajanti, S.H, M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Surakarta, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 19 Desember 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I dengan ini menolak dalil-dalil Gugatan Penggugat, kecuali atas hal-hal yang secara tegas diakui dan dinyatakan kebenarannya menurut hu
2. kum.

**DALAM EKSEPSI**

Halaman 6 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 236/Pdt.G/2023/PN Skt



## A. PENGUGAT MENIKMATI FASILITAS KREDIT DARI TERGUGAT I

3. Bahwa terlebih dahulu Tergugat akan menjelaskan hubungan hukum antara para pihak dalam perkara *a quo* agar tidak menimbulkan kekeliruan dalam memahami dan mencermati gugatan Penggugat.

4. Bahwa pada tanggal 28 Oktober 2015 antara Tergugat I dan Penggugat yang telah mendapat persetujuan dari suaminya Tuan Sie Lam Koen disebut juga Sie Lan Koen alias Koencoro yang telah dibuat dan ditandatangani dalam akta perjanjian kredit No 150 dibuat oleh dan dihadapan Ina Megahwati, SH, Notaris di Surakarta ("**Perjanjian Kredit**").

5. Bahwa Penggugat adalah Debitur Tergugat I yang telah mendapatkan dan menikmati fasilitas kredit sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit sebagai berikut :

- Pinjaman Rekening Koran (PRK) sebesar Rp. 2.000.000.000 (dua milyar rupiah) dengan jatuh tempo pada tanggal 5 November 2016;
- Pinjaman berjangka (PB) sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) dengan jatuh tempo pada tanggal 5 November 2020.

6. Bahwa untuk menjamin fasilitas kredit Penggugat yang telah menerima dan menikmati Pencairan kredit, Penggugat menyerahkan jaminan kepada Tergugat I untuk dipasang Hak Tanggungan atas nama Tergugat I sebagai jaminan apabila dikemudian hari Penggugat wanprestasi/ingkar janji dengan tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit (ic. Perjanjian Kredit Pasal 8-9), berupa :

*Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Kali Larang Kel. Jayengan Kec. Serengan Kota Surakarta Provinsi Jawa Tengah dengan SHM No. 1031/Jayengan dengan luas 343 M<sup>2</sup> terdaftar atas nama Ny. Djuliantie Sandjojo dahulu Loo Thjioe Lan istri Koencoro dahulu Sie Lam Koen yang telah di bebaskan Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) sebesar Rp. 3.750.000.000 (tiga milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) Pemegang Hak Tanggungan ini terdaftar atas nama PT. Bank Maybank Indonesia, Tbk. ("**Jaminan**")*

7. Bahwa sehubungan dengan fasilitas kredit yang telah diterima Penggugat pada tahun 2015 sebagaimana telah diatur dalam Perjanjian Kredit, Penggugat juga tercatat telah mendapatkan kebijakan restrukturisasi/perpanjangan perjanjian kredit/perubahan perjanjian kredit dari Tergugat I berkali-kali.

8. Bahwa walaupun telah diberikan kebijakan berkali-kali restrukturisasi Penggugat masih saja lalai/wanprestasi hingga akhirnya pada tanggal 15

*Halaman 7 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 236/Pdt.G/2023/PN Skt*



Desember 2021 Penggugat menyerahkan surat Pernyataan dimana isinya menyatakan benar bahwa Penggugat telah lalai/wanprestasi dan meminta Tergugat I tidak melakukan eksekusi dan akan menyerahkan jamina secara sukarela apabila masih lalai/wanprestasi dan tidak akan melakukan gugatan atau perlawanan.

9. Dengan ditandatangani Perjanjian Kredit beserta perubahannya/restrukturisasi oleh Penggugat yang telah mendapatkan persetujuan dari suami sahnya yang ikut serta tandatangan dengan Tergugat I di hadapan Ina Megahwati, SH, Notaris di Surakarta, maka masing-masing pihak telah setuju dan mengikatkan diri serta harus tunduk pada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam perjanjian-perjanjian tersebut dengan itikad baik, sebagaimana diamanatkan dalam ketentuan pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan "*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*"

## **B. PENGGUGAT TIDAK BERHAK MENGAJUKAN GUGATAN KARENA TELAH WANPRESTASI TERLEBIH DAHULU (EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS)**

10. Bahwa Tergugat I mengajukan *exceptio non adimpleti contractus*, yakni eksepsi terhadap gugatan yang menyatakan bahwa dalam suatu perjanjian dengan pemenuhan prestasi secara timbal balik, salah satu pihak tidak berhak menggugat pihak lainnya apabila pihak tersebut tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya atau prestasinya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

11. Bahwa Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan terhadap Tergugat I karena sesuai dan berdasarkan fakta hukum yang sesungguhnya terjadi serta didukung dengan alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan saling berkaitan antara satu dengan lainnya serta diakui secara tegas dalam posita angka 1 - 7, Penggugat telah ingkar janji (wanprestasi) terhadap Tergugat I, sehingga karena sudah diakui Penggugat dalam Gugatan perkara *a quo* maka tidak perlu dibuktikan kembali.

12. Bahwa Penggugat telah wanprestasi dengan dapat dibuktikan bahwa telah dilakukan berkali-kali perubahan/restrukturisasi kredit dan Penggugat telah membuat surat pernyataan mengakui telah lalai/wanprestasi dimana isinya menyatakan akan menyerahkan jaminan secara sukarela dengan tidak melakukan gugatan atau perlawanan apabila masih lalai/wanprestasi, hingga terakhir Penggugat telah diberikan surat peringatan yang telah

Halaman 8 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 236/Pdt.G/2023/PN Skt



beberapa kali dikirimkan oleh Tergugat I kepada Penggugat, yang menjadi fakta hukum yang tidak dapat disangkal kebenarannya karena dikirim melalui pos tercatat, yang mana 4 (empat) surat yang dikirimkan oleh Tergugat I melalui pos tercatat resmi.

**13.** Bahwa walaupun telah diberikan kebijakan berkali-kali restrukturisasi Penggugat masih saja lalai/wanprestasi hingga akhirnya pada tanggal 15 Desember 2021 Penggugat menyerahkan surat Pernyataan dimana isinya menyatakan benar bahwa Penggugat telah lalai/wanprestasi dan meminta Tergugat I tidak melakukan eksekusi dan akan menyerahkan jamina secara sukarela apabila masih lalai/wanprestasi dan tidak akan melakukan gugatan atau perlawanan.

**14.** Bawa oleh karena Penggugat telah lalai membayar angsuran kewajibannya/wanprestasi walaupun sudah 5 (lima) kali diberikan kebijakan restrukturisasi namun masih juga lalai/wanprestasi, maka Tergugat I telah memberikan Surat Peringatan diantaranya :

- a. Surat Peringatan I tanggal 10 Juli 2023
- b. Surat Peringatan II tanggal 18 Juli 2023
- c. Surat Peringatan I tanggal 26 Juli 2023

**15.** Bahwa Tergugat I kembali memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk melakukan pembayaran atas kewajibannya melalui penagihan langsung maupun via telephone, namun Penggugat tidak juga melakukan pembayaran kewajibannya kepada Tergugat I hingga akhirnya Tergugat I melalui Tergugat II melakukan penagihan kembali dan menginformasikan apabila masih lalai/wanprestasi akan dilakukan Eksekusi Hak Tanggungan guna pengembalian dana nasabah yang dipercayakan kepada Tergugat I untuk disalurkan dalam bentuk kredit kepada Penggugat yang mana ini adalah upaya terakhir sebagaimana diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan, walupun sesuhnggungnya hingga jawaban ini dibuat, Penggugat masih lalai/wanprestasi bertahun-tahun, Tergugat I masih belum sama sekali melaksanakan Eksekusi Hak Tanggungan melalui lelang atas jaminan Penggugat walaupun sudah jelas dan terang benerang dan diakui Penggugat jika telah lalai/wanprestasi.

**16.** Bahwa uraian diatas sesuai dengan doktrin ahli hukum M. Yahya Harahap, SH. Dalam buku Hukum Acara Perdata, terbitan Sinar Grafika, Cetakan keempat Mei 2006, halaman 461, yang menerangkan bahwa :

*“Exceptio non adimpleti contractus dapat diajukan dan diterapkan dalam perjanjian timbal balik. Masing-masing dibebani kewajiban (obligation)*

*Halaman 9 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 236/Pdt.G/2023/PN Skt*



*untuk memenuhi prestasi secara timbal balik. Pada perjanjian seperti itu, seseorang tidak berhak menggugat, apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian.”*

17. Bahwa berdasarkan uraian dan doktrin hukum dimaksud diatas, maka Penggugat yang secara tegas telah mengakui lalai/wanprestasi sehingga tidak mempunyai hak untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat I atas dasar *exceptio non adimpleti contractus*. Dengan demikian, sudah seharusnya dan sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara aquo menyatakan untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

### **C. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUR LIBEL) KARENA MENCAMPUR-ADUKAN GUGATAN WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN KREDIT DENGAN GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

18. Bahwa melalui posita Gugatannya, dimana menurut Penggugat telah terjadi perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I melalui Tergugat II yang telah mengeluarkan Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanpa diawali Surat Peringatan 1, 2 dan 3 sehingga mengakibatkan kerugian bagi Penggugat secara materil maupun immaterial.

19. Bahwa melalui posita gugatan angka 3 sampai 12 dalam Gugatannya, Penggugat telah menyatakan bahwa hubungan hukum para pihak lahir sebagai Nasabah dan Debitur berdasarkan Perjanjian Kredit, setelah ditandatangani Perjanjian Kredit antara Penggugat dan Tergugat I maka telah timbul Hak dan Kewajiban bagi para pihak.

20. Bahwa lalai/wanprestasi yang dilakukan Penggugat setelah menerima dan menikmati pencairan kredit dari Tergugat I yang telah diatur dalam Perjanjian Kredit sebagaimana yang telah diakui Penggugat telah menimbulkan wanprestasi bagi Penggugat terhadap Tergugat I.

21. Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka telah terbukti bahwa Penggugat sedang mengajukan gugatan wanprestasi atas hubungan hukum dalam kaitannya pemenuhan kewajiban yang telah diatur dalam Perjanjian Kredit yang menurut Penggugat harus ada Surat Peringatan terlebih dahulu sehingga telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat.

22. Bahwa disamping itu dalam Petitum angka 3 Gugatan, Penggugat juga meminta agar Majelis Hakim menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang tanpa memberikan Peringatan

*Halaman 10 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 236/Pdt.G/2023/PN Skt*



1.2 dan 3 dan tiba-tiba dikirimkan Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.

**23.** Bahwa gugatan wanprestasi terhadap Tergugat I dalam pemenuhan prestasi isi dalam Perjanjian Kredit harusnya diajukan tersendiri dan tidak dapat digabungkan dengan gugatan perbuatan melawan hukum yang dituduhkan Penggugat kepada Tergugat I, meskipun tuduhan Penggugat tersebut tidaklah terbukti.

**24.** Bahwa sebagaimana Pasal 1352 KUHPerdata, nyata disampaikan perbuatan melawan hukum semata-mata berasal dari Undang-undang, bukan karena adanya perjanjian dimana hubungan hukum Penggugat dan Tergugat I timbul dan lahir atas dasar Perjanjian Kredit, sehingga Penggugat telah keliru mengkuualifikasikan sebagai gugatan Perbuatan Melawan Hukum

**25.** Bahwa apa yang dilakukan Penggugat dalam Gugatan *a quo* menurut M. Yahya Harahap, SH, (dalam bukunya Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan) merupakan perbuatan pencampur-adukkan Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum dalam satu gugatan, yang berpotensi menyebabkan cacat formilnya Gugatan Penggugat, karena melanggar tertib beracara, sehingga dapat dinyatakan tidak dapat diterima, sebagaimana kaedah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001.

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986

*“Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula.”*

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001

*“Penggabungan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi dalam satu gugatan, melanggar tertib beracara, atas alasan keduanya harus diselesaikan tersendiri. Dalam posita, gugatan didasarkan atas perjanjian, namun dalam petitum dituntut agar tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, konstruksi gugatan seperti itu mengandung kontradiksi, dan gugatan dikategorikan obscuur libel, sehingga tidak dapat diterima”.*

Halaman 11 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 236/Pdt.G/2023/PN Skt



26. Bahwa berdasarkan uraian fakta serta dasar hukum di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Pemeriksa Perkara menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) karena telah mencampuradukkan perkara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum

**D. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUR LIBEL) KARENA PENGGUGAT TIDAK MENJELASKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG TELAH DILANGGAR TERGUGAT**

27. Posita Penggugat pada angka 9 sampai 12 gugatan aquo menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga Penggugat merasa dirugikan.

28. Suatu perbuatan melawan hukum harus dapat dibuktikan unsur-unsurnya, apabila unsur-unsurnya tidak terpenuhi seluruhnya, maka suatu perbuatan tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Adapun unsur-unsur dari Pasal 1365 KUH Perdata itu menurut doktrin sebagai berikut :

- a. Ada perbuatan melawan hukum, yang terjadi karena tindakan atau kelalaian untuk melakukan sesuatu yang seharusnya dilakukan atau tidak dilakukan.
- b. Melanggar hak subyektif orang lain yang merupakan suatu hak/kewenangan khusus yang diberikan/dijamin hukum kepada seseorang untuk digunakan bagi kepentingannya, seperti hak perorangan atas kebebasan, kehormatan, nama baik dan lain-lain atau hak perorangan atas harta kekayaan.
- c. Ada kesalahan (*Schuld*), yang dapat berupa kealpaan (*onachtzaamheid*) dan atau kesengajaan.
- d. Ada Kerugian.
- e. Adanya hubungan causal (*timbang balik*) antara unsur-unsur dimaksud.

29. Berdasarkan fakta-fakta dan dasar hukum tersebut di atas dihubungkan dengan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang terkandung dalam Pasal 1365 KUH Perdata, ternyata Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum, apalagi menimbulkan kerugian kepada Penggugat karena unsur-unsur perbuatan melawan hukum tersebut tidak dapat dijelaskan oleh Penggugat.

30. Bahwa faktanya yang mengalami kerugian adalah Tergugat I bukanlah Penggugat, karena Penggugat telah menerima dan menikmati Haknya berupa Pencairan Fasilitas Kredit dari Tergugat I namun Penggugat telah

*Halaman 12 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 236/Pdt.G/2023/PN Skt*



dengan sengaja lalai bertahun-tahun dalam memenuhi kewajiban yang telah disepakati dan ditandatangani dalam Perjanjian Kredit.

31. Oleh karena, terbukti gugatan *a quo* mengandung cacat formil *Obscure libel* sehingga sudah seharusnya gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijik Verklaard*).

## **E. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONCERTIUM)**

32. Bahwa Gugatan *a quo* diajukan oleh Penggugat dalam kapasitas sebagai Debitur dari Tergugat I, sebagaimana tercantum pada premis Gugatan Panggugat halaman 2.

33. Bahwa setelah membaca surat gugatan *a quo* lebih lanjut, Tergugat I menemukan cacat formil dari Gugatan *a quo*, yaitu gugatan berupa kurang pihak yang tidak ditarik sebagai Penggugat, Tergugat maupun Pihak Turut Tergugat agar perkara ini jelas dan terang duduk perkaranya.

34. Bahwa cacat formil gugatan *a quo* kurang pihak terlihat dari Posita angka 1 sampai 3 yang mana hubungan hukum Penggugat dan Tergugat I lahir atas Perjanjian Kredit yang dibuat oleh Ina Megahwati, SH, Notaris di Surakarta yang mana Penggugat telah mendapatkan persetujuan dari suaminya Tuan Sie Lam Koen disebut juga Sie Lan Koen alias Koencoro yang ikut serta tandatangan dalam Perjanjian Kredit yang disebut sebagai Pihak Debitur.

35. Bahwa Gugatan *a quo* juga tidak menarik pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang ("KPKNL") selaku institusi yang diberikan kewenangan oleh Negara dan Undang-undang untuk melakukan penjualan secara lelang, yang mana dalam Pettitum Penggugat angka 6 yang meminta untuk membatalkan lelang atau setidaknya menunda pelaksanaan lelang.

36. Dalam hal ini tidak ditariknya pihak "Tuan Sie Lam Koen disebut juga Sie Lan Koen alias Koencoro sebagai suami Penggugat serta Notaris yang membuat Akta Ina Megahwati, SH, selaku Notaris" dalam gugatan sehingga menyebabkan gugatan tidak terang-benderang duduk perkara *a quo* sebelum dijatuhi putusan, sehingga seyogyanya mereka akan kehilangan hak-haknya.

37. Begitupun dengan tidak ditariknya pihak "KPKNL" dalam gugatan menyebabkan gugatan kekurangan pihak, bagaimana bisa Gugatan dapat dikabulkan jika pihak KPKNL tidak ditarik sebagai pihak yang menjalankan

Halaman 13 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 236/Pdt.G/2023/PN Skt



putusan namun tidak ditarik sebagai Tergugat atau setidaknya sebagai Turut Tergugat dalam Perkara *a quo*.

**38.** Bahwa dalam hukum acara perdata ada pihak Penggugat yaitu orang yang merasa hak-hak hukumnya dilanggar dan jika terdiri dari beberapa pihak yang merasa sama-sama haknya dilanggar dapat juga mengajukan gugatan bersama-sama pihak yang disangka telah melanggar hak-hak pihak hukum Penggugat, dan jika terdiri dari beberapa orang atau pihak maka penyebutannya adalah Tergugat I, Tergugat II dan seterusnya yang lazim disebut juga para Tergugat, selain itu dikenal pula Turut Tergugat yaitu pihak lain yang turut digugat untuk sekedar mengetahui adanya gugatan dan tunduk atas putusan yang nantinya diputus oleh Pengadilan.

**39.** Berdasarkan uraian fakta dan dasar hukum di atas, adanya cacat formil berupa gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) dalam gugatan *a quo* merupakan hal penting dan krusial yang dapat mempengaruhi pelaksanaan isi putusan nantinya, sehingga sudah selayaknya dan sepatutnya Majelis Hakim Pemeriksa Perkara mengatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Tergugat I mohon terlebih dahulu agar segala sesuatu yang diuraikan pada bagian Eksepsi tersebut, secara mutatis mutandis menjadi satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini.

## F. HAL-HAL YANG DIAKUI OLEH PENGGUGAT DALAM GUGATAN AQUO

**40.** Bahwa sebelum Tergugat I menjawab dalil-dalil Gugatan Penggugat terhadap segala sesuatu yang telah diakui Penggugat, karena apa yang diakui oleh Penggugat maka hal tersebut terbukti secara sah dan sempurna sehingga tidak perlu dibuktikan lagi, vide Pasal 174 HIR juncto Pasal 1925 KUH Perdata.

Pasal 174 HIR: "*Pengakuan yang diucapkan di hadapan Hakim, cukup menjadi bukti untuk memberatkan orang yang mengaku itu, baik yang diucapkannya sendiri, maupun dengan pertolongan orang lain, yang istimewa dikuasakan untuk itu.*"

Pasal 1925 KHUPerdata: "*Pengakuan yang diberikan di hadapan Hakim, merupakan suatu bukti yang sempurna terhadap orang yang telah memberikannya, baik sendiri maupun dengan perantaraan seseorang yang diberi kuasa khusus untuk itu.*"

Halaman 14 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 236/Pdt.G/2023/PN Skt



41. Hal ini juga sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI, sebagai berikut:

- a. Putusan No. 32K/Sip/1971 tanggal 24 Maret 1971, "*Suatu dalil yang dikemukakan oleh salah satu pihak dalam suatu perkara apabila telah diakui atau tidak disangkal dari pihak lain, maka dalil yang dikemukakannya itu dianggap telah terbukti.*"
- b. Putusan No.1055K/Sip/1973 tanggal 13 Agustus 1974, "*Apa yang diakui pihak lawan dianggap terbukti secara sah.*"

42. Bahwa hal-hal yang telah diakui oleh Penggugat adalah sebagai berikut :

- a. Penggugat mengakui hubungan hukum Penggugat dan Tergugat I lahir atas Perjanjian Kredit; (ic. Posita angka 3)
- b. Penggugat telah mendapatkan dan menikmati fasilitas kredit dari Tergugat I sebesar Rp. 2.000.000.000 (dua milyar rupiah) untuk PRK dan sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) untuk PB sehingga total sebesar Rp. 3.000.000.000 (tiga milyar rupiah); (ic. Posita angka 4)
- c. Penggugat telah menjaminkan kredit yang telah diterima dan dinikmati berupa SHM No. 1031/Jayengan/2001 seluas 343 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl, Kali Larang Kel. Jayangan Kes. Serengan Kota Surakarta Jawa Tengah; (ic. Posita angka 6)
- d. Penggugat hanya membayar Rp. 1.355.707.832 (satu milyar tiga ratus lima puluh lima juta tujuh ratus tujuh ribu delapan ratus tiga puluh dua rupiah); (ic. Posita angka 7)
- e. Penggugat mengakui telah telah lalai/wanprestasi sejak bulan Mei 2020 hingga saat ini (ic. Posita angka 8).

**G. PEMBAYARAN KEWAJIBAN PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT I TELAH TERTUNGGAK SEBELUM DAN SESUDAH DILAKUKAN RESTRUKTURISASI SEHINGGA PENGGUGAT SUDAH TIDAK MEMILIKI KEMAMPUAN BAYAR**

43. Bahwa sebelum menguraikan jawaban dalam pokok perkara atas Gugatan *a quo* , Tergugat I terlebih dahulu perlu menjelaskan perbuatan Penggugat yang telah wanprestasi terhadap pelaksanaan Akta Perjanjian Kredit.

44. Bahwa Penggugat telah tegas mengakui menerima dan menikmati fasilitas kredit dari Tergugat I yang telah dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit dimana kedudukan Penggugat selaku Debitur dan Tergugat I selaku Kreditur, maka para pihak masing-masing telah setuju untuk mengikatkan diri serta tunduk dan patuh pada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang

*Halaman 15 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 236/Pdt.G/2023/PN Skt*



tercantum dalam Perjanjian kredit dengan itikad baik sesuai dengan ketentuan Pasal 1388 ayat (1) jo. Ayat (3) KUHPerdara, yang berbunyi sebagai berikut:

- (a) Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;
- (b) Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

**45.** Bahwa dengan diberikannya fasilitas kredit di tahun 2015 telah jelas membuktikan bahwa Penggugat telah menerima dan menikmati dana dari Tergugat I dan sebaliknya Penggugat memiliki kewajiban untuk memenuhi prestasinya kepada Tergugat I sebagaimana yang telah disepakati, diperjanjikan dan ditandatangani dihadapan Notaris yang tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit.

**46.** Bahwa Penggugat sudah tidak memiliki kemampuan bayar kepada Tergugat I karena sejak Penggugat lalai/wanprestasi, Tergugat I telah memberikan kebijakan restrukturisasi berkali-kali namun Penggugat tetap lalai/wanprestasi, begitupun dengan Gugatan *a quo* dimana tidak ada satu dalilpun yang menyatakan Peggugat masih memiliki kemampuan bayar setelah terakhir membayar pada bulan Oktober 2020 (*vide Gugatan a quo angka 7*).

**47.** Bahwa dengan hilangnya kemampuan bayar Penggugat kepada Tergugat I untuk melakukan pembayaran atas kewajibannya maka telah terjadi wanprestasi/cidera janji sehingga harus dilakukan eksekusi hak tanggungan sebagai upaya *recovery* mengembalikan kerugian Tergugat I atas dana yang telah diberikan dan dinikmati oleh Penggugat, walaupun Tergugat I telah mengupayakan ber-kali kebijakan restruktur dengan cara perubahan perjanjian kredit kepada Penggugat.

**48.** Bahwa Penggugat mengajukan dan memohon untuk mendapatkan restruktur dengan cara perubahan perjanjian kredit dengan syarat Penggugat bersedia melakukan penyerahan jaminan secara sukarela dan bersedia jaminan dilakukan eksekusi hak tanggungan melalui Turut Tergugat I serta tidak akan melakukan Gugatan kepada Tergugat I apabila masih lalai/wanprestasi, namun Penggugat tetap saja wanprestasi dan kembali meminta restrukturisasi kembali, hingga akhirnya kembali wanprestasi dan bukannya menyerahkan objek sengketa kepada Tergugat I secara sukarela namun sebaliknya apa yang dituliskan dan ditandatangani oleh Penggugat diingkari sendiri dengan mengajukan Gugatan *a quo* .

Halaman 16 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 236/Pdt.G/2023/PN Skt



49. Bahwa Penggugat telah di ingatkan melalui kunjungan dalam rangka penagihan dan dihubungi melalui telephone untuk segera memenuhi kewajibannya namun diabaikan dan tetap tidak juga melakukan pembayaran kewajibannya.

50. Bahwa dalil-dalil yang disampaikan dalam Gugatan *a quo* adalah rekayasa semata yang dibuat oleh Penggugat yang mana Penggugat tidak menerima Surat Peringatan 1, 2 dan 3 yang dikirim oleh Tergugat I via Pos tercatat, begitupun dengan surat pemberitahuan lelang yang diakui Penggugat telah diterima walaupun Tergugat I kirim via pos tercatat seperti pengiriman Surat Peringatan 1, 2 dan 3 yang tidak diakui oleh Penggugat.

51. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka terbukti bahwa Posita dan Pettitum Gugatan *a quo* yang meminta tidak dilakukan upaya eksekusi hak tanggungan adalah **tidak relevan**, Oleh sebab itu, sudah seharusnya berdasarkan hukum, **Majelis Hakim menolak seluruh Gugatan Penggugat.**

#### **H. TERGUGAT I SEBAGAI PEMEGANG HAK TANGGUNGAN YANG BERITIKAD BAIK, MAKA DEMI HUKUM HARUS DILINDUNGI**

52. Bahwa Tergugat I sebagai pemegang hak tanggungan atas Jaminan kredit Penggugat dalam hal ini objek sengketa telah dilakukan sesuai dan berdasarkan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang terbukti dengan didaftarkannya sertifikat hak tanggungan tersebut pada Kantor Pertanahan setempat dan diterbitkan sertifikat hak tanggungan untuk kepentingan Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan.

53. Bahwa selaku pemegang hak tanggungan yang beritikad baik, Tergugat I diberikan perlindungan oleh Undang-Undang, sesuai dengan kaidah-kaidah yang dicantumkan dalam Penjelasan Umum angka 3 UUHT yang pada pokoknya mengatur kedudukan pemegang hak tanggungan haruslah dilindungi, dengan menyatakan bahwa hak tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah yang kuat dengan ciri-ciri, sebagai berikut :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;
- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun obyek itu berada;
- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak

Halaman 17 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 236/Pdt.G/2023/PN Skt



*ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;*

**d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.**

54. Bahwa kaidah hukum diatas juga sesuai dengan isi lampiran **Romawi VIII Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7/2012 tertanggal 12 September 2012**, tentang Hasil Kamar Perdata MARI, yang pada pokoknya berbunyi:

**“Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang yang tidak berhak”**

55. Bahwa dengan telah dilakukan pengikatan hak tanggungan secara sah dan sempurna maka kaidah-kaidah hukum hak tanggungan haruslah diterapkan guna melindungi kepentingan hukum pemegang hak tanggungan ic. Tergugat I, sehingga tidak terdapat dasar dan alasan bagi Penggugat untuk meminta agar Pengadilan Negeri Surakarta membatalkan/menangguhkan proses penjualan secara lelang hak tanggungan.

56. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak benar dan tidak terbukti. Oleh karena itu, sudah sepatutnya **Majelis Hakim menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.**

**I. TERGUGAT I BERHAK DAN BERWENANG MENGAJUKAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN SESUAI DENGAN PERATURAN DAN KETENTUAN YANG BERLAKU**

57. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Gugatan Penggugat yang mana Posita maupun petitum Penggugat tersebut merupakan pernyataan sepihak dan tanpa dasar dan sebaliknya apa yang dituduhkan kepada Tergugat cenderung memperlihatkan sikap pelupa Penggugat guna melakukan niat jahat serta itikad buruk untuk menunda-nunda pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang mana hingga saat ini juga Tergugat I masih memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk memenuhi kewajibannya dengan cara belum melaksanakan Eksekusi Hak Tanggungan terhadap jaminan Penggugat.

58. Bahwa walupun nanti lelang eksekusi hak tanggungan akan dilakukan Tergugat I apabila Penggugat masih saja tidak memenuhi kewajibannya lalai/wanprestasi maka dalam rangka memperoleh pelunasan atas kredit

*Halaman 18 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 236/Pdt.G/2023/PN Skt*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah diterima Penggugat, Tergugat I memiliki hak dan dilindungi Undang-undang untuk melakukan Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan peraturan yang berlaku, khususnya ketentuan **Pasal 6** dan **Pasal 20** Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“UUHT”) yang mengatur sebagai berikut:

Pasal 6 UU HT

*“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 apabila debitur cidera janji.*

**Penjelasan Pasal 6 UUHT** juga menyebutkan bahwa :

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

Pasal 20 UU HT:

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

59. Lebih lanjut, ahli Hukum Prof. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan juga membenarkan hal tersebut sebagaimana dapat dilihat dalam bukunya yang berjudul “Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan” yang diterbitkan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, 1980, halaman 79 yang mengatakan:

*“Pertama kali yang paling diutamakan ialah Hipotik dan Gadai (antara gadai dan hipotik tidak ada persoalan yang lebih didahulukan karena obyeknya berbeda) Mengapa demikian karena pada azasnya apa yang*

*Halaman 19 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 236/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)



*ditentukan oleh para pihak itu lebih didahulukan daripada ketentuan undang-undang.”*

60. Selain telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan serta pendapat Ahli Hukum di atas, kedudukan Tergugat I sebagai Pemegang Objek Jaminan yang sah, beriktikad baik dan diberikan hak untuk melakukan eksekusi diperkuat pula salah satunya dengan Yurisprudensi melalui Putusan Mahkamah Agung No. 1731 K/Pdt/2011, yang memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut:

*“Suatu obyek sengketa dalam perkara a quo yang telah dilekatkan Sertifikat Hak Tanggungan, **menjadi hak utama bagi Pemegang Hak Tanggungan untuk dijadikan pelunasan kewajiban hukum Debitor**, oleh karena hak Debitor atas obyek Hak Tanggungan dipandang secara hukum berpindah kepada pemegang Hak Tanggungan. Oleh karena itu Kreditor mempunyai hak istimewa atas penjualan obyek Hak Tanggungan untuk pelunasan kewajiban hukum Debitor adalah harus dilindungi oleh hukum.”*

61. Bahwa disamping itu, pelaksanaan eksekusi hak tanggungan merupakan amanat dari UUHT, yang memberikan hak eksekutorial kepada Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan untuk menjual jaminan kredit melalui lelang jaminan, sehingga oleh karenanya tidak dapat dibatalkan.

Hak eksekutorial Pemegang Hak Tanggungan adalah sebagaimana dinyatakan dalam Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah **“Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”**, yang memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana **Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT** yang menyatakan:

*“irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat hak tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate executie sesuai peraturan hukum acara perdata”.*

62. Bahwa kekuatan eksekutorial hak tanggungan didasarkan pada kuasa yang diberikan oleh Pemberi Hak Tanggungan ic. Penggugat kepada Pemegang Hak Tanggungan ic. Tergugat I, sebagaimana terlihat pada Pasal 2 point ke-5 Akta Pembebanan Hak Tanggungan (“APHT”) No.55/2014 jo.

*Halaman 20 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 236/Pdt.G/2023/PN Skt*



APHT No.62/2014 jo. APHT 15/2015 Jo. APHT 17/2016 jo. APHT 31/2016 yang berbunyi sebagai berikut:

*“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 diatas; 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.”**

**63.** Bahwa ketentuan -ketentuan tersebut di atas membuktikan bahwa Tergugat I selaku pemegang jaminan Hak Tanggungan memiliki hak untuk menjual benda objek jaminan dan menggunakan hasil penjualannya tersebut untuk melunasi utang debiturnya (*in casu* Penggugat). Dengan demikian, perbuatan Tergugat I yang akan melakukan eksekusi terhadap Objek Jaminan yang dijaminan Penggugat telah sesuai dengan kedudukannya yang diberikan oleh undang-undang.

**64.** Lagi pula, proses eksekusi yang akan dilakukan Tergugat I juga bukan merupakan proses eksekusi yang tiba-tiba dan telah dilakukan dengan memberikan peringatan yang patut sebanyak 3 kali kepada Penggugat selaku Debitur, namun Penggugat tetap tidak melunasi utangnya kepada Tergugat I, sehingga semakin jelas iktikad buruk Penggugat untuk menunda-nunda pelaksanaan eksekusi atas Objek Jaminan.

**65.** Bahwa berdasarkan hal-hal diatas, sudah sepatutnya bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak Gugatan

Halaman 21 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 236/Pdt.G/2023/PN Skt



Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima.

**J. TERGUGAT I ADALAH PEMEGANG JAMINAN YANG SAH DAN PENGGUGAT TELAH WANPRESTASI KEPADA TERGUGAT I, SEHINGGA TERGUGAT I BERHAK MELAKUKAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN UNTUK MEMPEROLEH PELUNASAN HUTANG PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT I, MAKA DEMI HUKUM TERGUGAT I HARUS DILINDUNGI**

**66.** Majelis Hakim yang Terhormat, perlu Tergugat I tegaskan kembali bahwa sebagai kreditur yang dirugikan akibat wanprestasi Penggugat, Tergugat I memiliki hak untuk melakukan eksekusi Objek Jaminan karena Tergugat I merupakan pemegang jaminan yang sah, beriktikad baik dan dijamin pelunasannya oleh undang-undang sebagaimana telah diuraikan sebelumnya.

**67.** Pada dasarnya, pengikatan jaminan yang merupakan turunan dari Perjanjian Penyediaan Fasilitas Perbankan dengan Penggugat yang telah dibuat dan ditandatangani oleh dan antara Penggugat dan Tergugat I, telah pula diketahui dan ditandatangani dengan sadar Penggugat selaku pemilik jaminan. Dengan kata lain Penggugat secara sadar telah menikmati haknya sebagai debitor dengan menerima uang dari Tergugat I selaku kreditur, dan baik Penggugat maupun Penggugat juga mengetahui betul konsekuensi dari tidak dilunasinya kewajiban, yaitu eksekusi atas Objek Jaminan, yang mana merupakan prinsip dan natur dari hukum jaminan itu sendiri.

**68.** Bahwa pembebanan hak tanggungan atas Jaminan fasilitas kredit telah dilakukan sesuai dan berdasarkan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang terbukti dengan didaftarkannya sertifikat hak tanggungan tersebut pada Kantor Pertanahan setempat dan diterbitkan sertifikat hak tanggungan untuk kepentingan Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan.

**69.** Bahwa walaupun Tergugat I belum melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas jaminan Penggugat, Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan yang beriktikad baik sejatinya diberikan perlindungan oleh Undang-Undang, sesuai dengan kaidah-kaidah yang dicantumkan dalam Penjelasan Umum angka 3 UUHT yang pada pokoknya mengatur kedudukan pemegang hak tanggungan haruslah dilindungi, dengan menyatakan bahwa hak tanggungan merupakan lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat dengan ciri-ciri, sebagai berikut :

*Halaman 22 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 236/Pdt.G/2023/PN Skt*



- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;
- b. Selalu mengikuti obyek yang dijamin dalam tangan siapa pun obyek itu berada;
- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- d. **Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.**

70. Bahwa kaidah hukum diatas juga sesuai dengan isi lampiran **Romawi VIII Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7/2012 tertanggal 12 September 2012**, tentang Hasil Kamar Perdata MARI, yang pada pokoknya berbunyi:

*“Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang yang tidak berhak”*

71. Bahwa dengan telah dilakukan pengikatan hak tanggungan secara sah dan sempurna maka kaidah-kaidah hukum hak tanggungan haruslah diterapkan guna melindungi kepentingan hukum pemegang hak tanggungan (*in casu* Tergugat I), sehingga tidak terdapat dasar dan alasan bagi Penggugat untuk meminta agar Pengadilan Negeri Surakarta untuk menghentikan, menunda maupun membatalkan lelang hak tanggungan.

**K. PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA (UITVOERBAAR BIJ VOORRAD) TIDAK BERDASAR**

72. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak Posita dan Pettitum Penggugat yang pada pokoknya Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar putusan perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*) meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi.

73. Bahwa pada dasarnya putusan serta merta tidak dapat dilaksanakan kecuali dalam keadaan khusus sebagaimana yang diatur dalam ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

a. Pasal 180 ayat (1) HIR

*“Ketua Pengadilan Negeri dapat memerintahkan agar keputusan itu dijalankan dahulu biarpun ada gugatan atau bandingan, jika ada surat yang sah, suatu surat tulisan yang menurut aturan yang berlaku dapat diterima sebagai bukti atau jika ada hukuman lebih dahulu dengan keputusan yang sudah mendapat kekuasaan pasti,*



demikian juga jika dikabulkan tuntutan dahulu, lagi pula di dalam perselisihan tentang hak kepunyaan”

**b. Pasal 191 ayat (1) Reglement Voor de Buitengewesten (“RBg”)**

“Pengadilan Negeri dapat memerintahkan pelaksanaan putusan meskipun ada gugatan atau banding, jika ada bukti yang otentik atau ada surat yang ditulis dengan tangan yang menurut ketentuan-ketentuan mempunyai kekuatan pembuktian atau karena sebelumnya sudah ada keputusan yang mempunyai kekuatan hukum yang pasti, begitu juga jika ada suatu tuntutan sebagian yang dikabulkan atau juga mengenai sengketa tentang hak bezit.”

**c. Pasal 54 Rv**

“Pelaksanaan sementara putusan-putusan hakim meskipun ada banding atau gugatan dapat diperintahkan apabila:

1. Putusan didasarkan atas suatu alas hak otentik;
2. Putusan didasarkan atas surat dibawah tangan yang diakui oleh pihak terhadap siapa dapat dipakai sebagai dasar, atau yang dianggap diakui menurut hukum, juga dianggap diakui jika perkara diputus tanpa kehadiran Tergugat I (verstek); dan
3. Dalam hal telah ada penghukuman dengan keputusan hakim yang mendahuluinya yang terhadapnya tidak dapat diajukan gugatan atau tidak dapat dimintakan banding”

**74.** Bahwa Gugatan a quo, sama sekali tidak memenuhi persyaratan sebagaimana diatur oleh perundang-undangan tersebut diatas, apalagi dalil-dalil Gugatan Penggugat seluruhnya dibantah oleh Tergugat I, karena faktanya Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum dan disamping itu Gugatan Penggugat juga tidak didasarkan pada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan tidak ada Gugatan provisionil yang dikabulkan.

**75.** Bahwa selanjutnya, Mahkamah Agung RI melalui Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Serta Merta (*uit voerbaar bij voorraad*) dan *Provisionil*, telah menegaskan, sebagai berikut:

“Berhubung dengan hal tersebut, sekali lagi ditegaskan agar Majelis Hakim yang memutus perkara serta merta hendaknya berhati-hati dan bersungguh-sungguh memperhatikan dan

Halaman 24 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 236/Pdt.G/2023/PN Skt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No.3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uit Voerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil, terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan Putusan Serta Merta (Uit Voerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil tersebut.

Setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (Uit Voerbaar Bij Voorraad) harus disertai dengan penetapan sebagaimana diatur Pasal 7 SEMA No.3 Tahun 2000 yang menyebutkan: "**Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi** sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama." **Tanpa ada jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.**"

Bahwa selain itu, Surat Edaran Mahkamah Agung No. 6 tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 1978 tanggal 1 April 1978 secara jelas menginstruksikan kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri seluruh Indonesia agar tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta walaupun syarat-syarat dalam Pasal 180 ayat 1 HIR atau Pasal 191 ayat 1 Rbg telah dipenuhi, kecuali "dalam hal-hal yang tidak dapat dihindarkan". Putusan mana sangat eksepsionil sifatnya untuk dapat dijatuhkan.

76. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dengan demikian terbukti bahwa dalil Penggugat pada Posita dan Petitum Gugatan *a quo* merupakan dalil-dalil yang tidak berdasar dan mengada-ada. Oleh sebab itu, **sudah seharusnya berdasarkan hukum, permohonan pelaksanaan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) yang diajukan Penggugat ditolak.**

Berdasarkan uraian mengenai fakta-fakta, bukti-bukti, kajian hukum, maupun Yurisprudensi Putusan Pengadilan sebagaimana dikemukakan di atas, kami memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak atau setidaknya tidak-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima Gugatan *a quo* yang diajukan oleh Penggugat, dengan mengeluarkan putusan yang menyatakan:

**Dalam Eksepsi**

Halaman 25 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 236/Pdt.G/2023/PN Skt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan dalil-dalil Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya; dan
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkeverklaard*).

## Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dan mengabulkan dalil-dalil Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Penggugat adalah Debitur yang beritikad tidak baik
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau

apabila Yang Terhormat Majelis Hakim berpendapat lain, mohon untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan replik pada tanggal 10 Januari 2024, dan Tergugat I mengajukan duplik tertanggal 17 Januari 2024;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil - dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK : 3372025712530002 atas nama DJILANTIE SANDJOJO, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Surakarta, diberi tanda bukti P-1 ;
2. Fotokopi Kartu Keluarga No : 3372022801110024 atas nama Kepala Keluarga SIE LAM KOEN AL KOENCORO, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Surakarta, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor : 1031 yang terletak di kalurahan Jayengan Kecamatan Serengan Kotamadya Surakarta, diberi tanda bukti P-3 ;
4. Fotokopi Surat perihal : Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor : 4253/SOM-CLN/VIII/2023 tertanggal 18 Agustus 2023, diberi tanda bukti P-4 ;
5. Print Out bukti pembayaran cicilan dari Penggugat pada Tergugat I, diberi tanda bukti P-5 ;
6. Fotokop Surat perihal : Mohon Mediasi Pending Lelang guna pelunasan Nomor : 01695/NBPR/IX/2023 tertanggal 7 September 2023, yang

*Halaman 26 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 236/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)



dikeluarkan oleh Lembaga Perlindungan Nasabah Indonesia (LPNI), diberi tanda bukti P-6 ;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P.3 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa disamping bukti surat tersebut Penggugat juga menghadirkan saksi dipersidangan yaitu :

**1. Saksi TINA KRISTIANI** dipersidangan dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena sebagai pegawai dari suami Penggugat ;
- Bahwa Penggugat dalam keseharian mengelola Salon sedangkan suami Penggugat mengelola Toko lilin untuk batik ;
- Bahwa saksi hanya mengetahui jika disuruh Penggugat dan suaminya menyetorkan uang ke bank untuk dimasukkan ke rekening Penggugat ;
- Bahwa saksi lupa kapan setornya tetapi setiap bulan setor ke bank ;
- Bahwa saksi setor 1 (satu) kali dalam satu bulan dan tanggalnya diatas tanggal 20 (dua puluh) ;
- Bahwa sebelum covid saksi setor Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dan pada saat covid dan setelahnya setor Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan yang terakhir saya setor Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) ;
- Bahwa saat itu saksi hanya focus setor uang ke rekening Penggugat di bank jadi tidak tahu uang tersebut disetorkan pada siapa ;
- Bahwa saksi tidak tahu setoran uang ke bank tersebut untuk pembayaran hutang Penggugat.
- Bahwa selama pandemi Penggugat ,masih memberi uang pada saksi untuk menyetorkan uang tersebut tetapi dari Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) turun menjadi Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan yang terakhir saya setor Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) ;
- Bahwa setelah ada surat lelang, suami Penggugat bilang nggak usah setor karena ada surat lelang tersebut, setelah itu Penggugat tidak menyuruh saksi untuk setor ke rekening milik Penggugat tersebut ;
- Bahwa yang menyimpan bukti setor ke bank tersebut adalah pak Koencoro (suami Penggugat);

Halaman 27 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 236/Pdt.G/2023/PN Skt



- Bahwa Tugas saksi di toko suami Penggugat tersebut adalah melayani pembeli dan bekerja di toko suami Penggugat kurang lebih 20 (dua puluh) tahun;
- Bahwa saksi setor ke PT Bank Maybank ;
- Bahwa saksi tidak tahu, uang tersebut untuk apa, yang saksi tahu, hanya menyetorkan uang tersebut ke rekening Penggugat ;
- Bahwa saksi tahu ada surat lelang karena surat lelang disampaikan di rumah (toko suami Penggugat) dan yang menerima surat lelang tersebut suami Penggugat;
- Bahwa pada saat itu suami Penggugat bilang ada surat lelang dari PT Bank Maybank berarti tidak usah bayar lagi ;
- Bahwa sampai sekarang Penggugat dan suaminya masih tinggal di toko yang dijadikan rumah mereka ;

Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat I untuk menguatkan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit Nomor : 150, tertanggal 28 Oktober 2015 yang dibuat dihadapan Notaris di Surakarta Ina Megahwati, SH, diberi tanda bukti TI-1A ;
2. Fotokopi Perubahan Akta Perjanjian Kredit Nomor : 18, tertanggal 3 November 2017, yang dibuat dihadapan Notaris di Surakarta Ina Megahwati, SH, diberi tanda bukti TI-1B ;
3. Fotokopi Perpanjangan Perjanjian Kredit (Perorangan) Nomor : 217/PpjPK/SME-Solo/2018, tertanggal 29 Oktober 2018, diberi tanda bukti TI-1C ;
4. Fotokopi Perubahan Akta Perjanjian Kredit Nomor : 109, tertanggal 30 September 2019, yang dibuat dihadapan Notaris di Surakarta Ina Megahwati, SH, diberi tanda bukti TI-1D ;
5. Fotokopi Surat Perpanjangan Kredit Nomor : 131/PRBPK/SME-Solo/2020 tertanggal 5 Juni 2020, diberi tanda bukti TI-1E ;
6. Fotokopi Perpanjangan Perjanjian Kredit (Perorangan) Nomor : 023/PpjPK/SME-Solo/2021, tertanggal 05 Februari 2021, diberi tanda bukti TI-1F.
7. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No 1031 nama pemegang hak Ny Djuliantie Sandjojo istri Koencoro dahulu Sie Lan Koen, diberi tanda bukti TI-2A ;
8. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No 03279/2015 tertanggal 1 Desember 2015 jo Akta Pembebanan Hak Tanggungan No 400/2015

*Halaman 28 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 236/Pdt.G/2023/PN Skt*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 28 Oktober 2015, dibuat dihadapan Ina Megahwati SH, Notaris di Surakarta, diberi tanda bukti TI-2B ;

9. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No 02983/2017 tertanggal 4 Desember 2017 jo Akta Pembebanan Hak Tanggungan No 335/2017 tertanggal 03 November 2017, dibuat dihadapan Ina Megahwati SH, Notaris di Surakarta, diberi tanda bukti TI-2C ;

10. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No 03198/2019 jo Akta Pembebanan Hak Tanggungan No 254/2019 tertanggal 30 September 2019 dibuat dihadapan Ina Megahwati SH, Notaris di Surakarta, diberi tanda bukti TI-2D ;

11. Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan I, tanggal 10 Juli 2023, beserta resi pengiriman tanggal 11 Juli 2023, diberi tanda bukti TI-3A ;

12. Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan II, tanggal 18 Juli 2023, beserta resi pengiriman tanggal 20 Juli 2023, diberi tanda bukti TI-3B ;

13. Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan III, tanggal 26 Juli 2023, beserta resi pengiriman tanggal 27 Juli 2023, diberi tanda bukti TI-3C,

14. Fotokopi Surat Pernyataan Penggugat dan Suami Penggugat tanggal 15 Desember 2021, diberi tanda bukti TI-4 ;

15. Fotokopi Surat Mutasi Rekening Kredit Penggugat bulan Desember 2023, diberi tanda bukti TI-5 ;

Bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TI-3A, TI-3B dan TI-3C berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya

Menimbang, bahwa Tergugat I dipersidangan tidak mengajukan saksi meskipun haknya telah diberikan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Pihak mengajukan kesimpulan melalui sistem informasi pengadilan pada tanggal 27 Pebruari 2024;

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 Penggugat adalah seperti tersebut diatas ;

*Halaman 29 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 236/Pdt.G/2023/PN Skt*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat I telah mengajukan jawabannya secara tertulis, yang pada pokoknya berisi Eksepsi dan Jawaban Dalam Pokok Perkara ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I, telah mengajukan eksepsi, maka sesuai dengan tertib hukum acara perdata, Majelis Hakim harus terlebih dahulu mempertimbangkan Eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat I didalam jawabannya mengajukan eksepsi yang pada pokoknya perihal:

- Penggugat Tidak berhak mengajukan Gugatan karena telah Wanprestasi terlebih dahulu (EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS)
- Gugatan Penggugat Kabur (OBSCUR LIBEL) karena mencampur-adukan Gugatan Wanprestasi atas perjanjian Kredit dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Penggugat juga tidak menjelaskan Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilanggar Tergugat
- Gugatan Penggugat kurang pihak (PLURIUM LITIS CONCORDIUM)

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tersebut Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi perihal Gugatan Penggugat Kabur (OBSCUR LIBEL) karena mencampur-adukan Gugatan Wanprestasi atas perjanjian Kredit dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Penggugat juga tidak menjelaskan Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilanggar Tergugat;

Menimbang, bahwa Tergugat I mengemukakan dalam eksepsinya bahwa dalam posita gugatan angka 3 sampai 12 Penggugat telah menyatakan bahwa hubungan hukum para pihak sebagai Kreditur dan Debitur berdasarkan Perjanjian Kredit, dimana Penggugat setelah menerima dan menikmati pencairan kredit dari Tergugat I (kreditur) sebagaimana dalam Perjanjian Kredit yang telah diakui Penggugat dan telah menimbulkan wanprestasi, sehingga telah terbukti bahwa Penggugat sedang mengajukan gugatan wanprestasi atas hubungan hukum dalam kaitannya pemenuhan kewajiban yang telah diatur dalam Perjanjian Kredit yang menurut Penggugat harus ada Surat Peringatan terlebih dahulu sehingga telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat.

Menimbang, bahwa lebih lanjut Tergugat I mengemukakan dalam Petitum angka 3 Gugatan, Penggugat juga meminta agar Majelis Hakim menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang tanpa memberikan Peringatan 1.2 dan 3 tiba-tiba mengirimkan Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.

*Halaman 30 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 236/Pdt.G/2023/PN Skt*



Menimbang, bahwa Tergugat I berpendapat bahwa gugatan tersebut merupakan gugatan wanprestasi terhadap Tergugat I dalam pemenuhan prestasi isi dalam Perjanjian Kredit yang seharusnya diajukan tersendiri dan tidak dapat digabungkan dengan gugatan perbuatan melawan hukum yang dituduhkan Penggugat kepada Tergugat I, sebagaimana ketentuan Pasal 1352 KUHPerdara, yang menyatakan perbuatan melawan hukum semata-mata berasal dari Undang-undang, bukan karena adanya perjanjian dimana hubungan hukum Penggugat dan Tergugat I timbul dan lahir atas dasar Perjanjian Kredit, sehingga Penggugat telah keliru mengkualifikasikan sebagai gugatan Perbuatan Melawan Hukum. meskipun tuduhan Penggugat tersebut tidaklah terbukti oleh karenanya gugatan tersebut menjadi kabur

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat I tersebut sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa sebuah gugatan dianggap memenuhi syarat formil bila dalilnya terang dan jelas atau tegas, karena jika memperhatikan ketentuan pasal 118 ayat (1), pasal 120 dan pasal 121 HIR tidak terdapat penegasan tentang rumusan jelas dan terang;

Menimbang, bahwa dalam praktek peradilan untuk menyatakan gugatan kabur (obscuur libel) menggunakan pedoman pasal 8 RV yang mendasarkan pada asas proses doelmatigheid (demi kepentingan beracara) yaitu gugatan harus memuat tentang identitas para pihak, dalil-dalil gugatan (posita) dan tuntutan (petitum), sehingga apabila surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk) akan menjadikan kabur ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti gugatan penggugat dalam perihal gugatan menyebutkan sebagai gugatan perbuatan melawan hukum, selanjutnya setelah dicermati dalam dalilnya di dalam posita angka 3 dengan jelas menunjuk perjanjian yang mendasarinya yaitu "Penggugat adalah Nasabah debitur dari Tergugat I, pada tanggal 28 Oktober 2015 ditandatangani antara Penggugat dan Tergugat I dalam perjanjian kredit Nomer : 96/SKU/SME-Solo/2015 tertanggal 28 Oktober 2015", yang menjadi dasar terjadinya gugatan a quo;

Menimbang, bahwa disamping itu juga dasar hukum yang digunakan dalam dalil-dalilnya menyebutkan perbuatan melawan hukum dan dasar hukum yang digunakan adalah pasal 1365 KUHPerdara yang merupakan ketentuan mengenai perbuatan melawan hukum.

*Halaman 31 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 236/Pdt.G/2023/PN Skt*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam posita angka 9 gugatan Penggugat menyatakan, tindakan Tergugat I melalui Tergugat II pada tanggal 18 Agustus 2023 mengirimkan kepada Penggugat Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, yang membuat Penggugat sangat kaget, karena sebelumnya tidak ada peringatan tertulis baik Surat Peringatan 1, 2 dan 3 serta Tergugat tidak melaksanakan tahapan-tahapan penyelesaian secara musyawarah ataupun mediasi di bidang perbankan, apabila terjadi sengketa seperti yang tercantum di dalam isi Perjanjian Pemberian fasilitas kredit yang telah di buat dihadapan Notaris Ina Megahwati, S.H., sehingga tindakan tersebut adalah sepihak, dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dan merugikan kepentingan Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati posita angka 9 tersebut, menunjukkan telah adanya Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sehingga tampak disini juga terkait dengan permasalahan Lelang terhadap obyek sengketa;

Menimbang, bahwa dengan posita/dalil yang menyebutkan dasar hukum dari gugatan a quo adalah Pasal 1365 KUHPerdara namun demikian baik dalam posita maupun petitum tidak secara jelas menyebutkan kerugian yang diderita Penggugat serta di dalamnya juga menyebut adanya perjanjian yang menjadi dasar dari gugatan disamping itu juga menyebutkan pula adanya Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang tentunya terhadap peristiwa tersebut pengajuannya juga dengan acara yang berbeda sehingga gugatan yang diajukan tersebut menjadi tidak jelas dalam posita, dasar hukum dan petitum gugatannya. Sehingga gugatan penggugat menjadi tidak jelas atau kabur (obscur libel);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas maka majelis hakim berpendapat eksepsi Tergugat I perihal Gugatan Penggugat Kabur (Eksepsi Obscure Libel) cukup beralasan dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I perihal Gugatan Penggugat Kabur (Obscure Libel) telah terbukti maka terhadap eksepsi yang lain tidak perlu dipertimbangkan lagi ;

## **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana terurai diatas;

*Halaman 32 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 236/Pdt.G/2023/PN Skt*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan dalam eksepsi dimana Majelis Hakim telah mengabulkan eksepsi Tergugat I, perihal gugatan kabur (obscuur libel) maka sebagaimana Putusan Mahkamah Agung tanggal 16 Desember 1970 No. 492K/Sip/1970 tentang tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat gugatan tidak dapat diterima, serta Putusan MARI nomor 582 K/Sip/1973 Tanggal 18 Desember 1975 juga menyebutkan karena petitum gugatan tidak jelas, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa dengan mengacu dengan kedua yurisprudensi tersebut maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima maka Penggugat berada pada pihak yang kalah dan sudah sepatutnya dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini

Memperhatikan Pasal 118 (1) HIR, Pasal 8 RV dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I;

### DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp331.000,00 (tiga ratus tiga puluh satu ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta, pada hari Kamis, tanggal 7 Maret 2024 oleh kami, Ninik Hendras Susilowati, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua , Kabul Irianto, S.H., M.Hum dan Erna Indrawati, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 236/Pdt.G/2023/PN Skt tanggal 2 Oktober 2023, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 13 Maret 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Kristina Dwi Yuniastuti, S.H.. MH Panitera Pengganti dan dikirimkan secara elektronik melalui Sistem informasi pengadilan

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 33 dari 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 236/Pdt.G/2023/PN Skt



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

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

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

Panitera Pengganti,

Kristina Dwi Yuniastuti, S.H.,M.H.

Perincian Biaya :

- Biaya Pendaftaran : Rp. 30.000,00
- Biaya Proses : Rp150.000,00
- Biaya Panggilan : Rp107.000,00
- Biaya Penggandaan Berkas : Rp 24.000,00
- Redaksi Putusan : Rp 10.000,00
- Materai Putusan : Rp 10.000,00
- J u m l a h : Rp331.000,00

(tiga ratus tiga puluh satu ribu rupiah)