



**PUTUSAN**

**Nomor 788/Pdt.G/2023/PN Sby**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Ir. H. SUPRIYANTO**, berkedudukan di Jalan Karangasem No. 05 RT 006/RW 003, Kel/Desa Tamanbaru, Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi, Tamanbaru, Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Joko Priyadi, SH beralamat di Mojo Rt 002/Rw 002, Kelurahan Mojo, Kecamatan Pasar Kliwon, kota Surakarta. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 Agustus 2023 sebagai Penggugat I;

Lawan:

- 1. BANK NEGARA INDONESIA (BNI) SENTRA BISNIS SME SURABAYA**, bertempat tinggal di Gedung BNI Urip Sumoharjo Lantai 2 & 3 Jalan Raya Gubeng No. 55 Surabaya, Gubeng, Gubeng, Kota Surabaya, Jawa Timur, sebagai Tergugat I;
- 2. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA SURABAYA II**, bertempat tinggal di Jalan Krembangan Barat No. 57 Surabaya, Krembangan Selatan, Krembangan, Kota Surabaya, Jawa Timur, 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 1 Agustus 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 8 Agustus 2023 dalam Register Nomor 788/Pdt.G/2023/PN Sby, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

*Halaman 1 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 788/Pdt.G/2023/PN Sby*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah dari satu bidang tanah dan bangunan sebagai berikut :

a. Sebidang tanah dan bangunan dengan SHM No. 1917 atas nama Ir. H. Supriyanto (Selaku Direktur dari PT Cahaya Agung Perdana Karya) dengan luas kurang lebih 601 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Trenggilis Barat V Blok G No. 40-41 Kelurahan Kendangsari, Kecamatan Trenggilis Mejoyo, Kota Surabaya.

Bahwa untuk selanjutnya barang/benda yang tersebut diatas yang dijadikan jaminan hutang mohon disebut sebagai obyek sengketa.

2. Bahwa Penggugat telah menikmati 1 fasilitas kredit investasi modal senilai Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) yang telah diberikan oleh Tergugat I dan sampai saat ini tersisa kurang lebih Rp 2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah)

3. Bahwa Penggugat sebagai nasabah atau debitur dari Tergugat I telah mempunyai etikat baik untuk melunasi hutangnya.

4. Bahwa usaha Penggugat mengalami kemacetan, sehingga untuk penyelesaian sisa hutang tersebut Penggugat oleh Tergugat I mempunyai kesepakatan bahwa Penggugat diberi waktu untuk menjual aset yang dijadikan jaminan maupun yang tidak dijadikan jaminan sampai laku untuk menyelesaikan sisa pinjaman Penggugat kepada Tergugat I, namun sampai sekarang aset-aset tersebut telah beberapa kali ditawarkan tetapi belum juga laku.

5. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I sepakat untuk menyelesaikan sisa pinjaman hutang Penggugat kepada Tergugat I, maka Penggugat diberi kesempatan untuk menjual obyek jaminan dan menjual obyek-obyek yang lain dalam rangka penyelesaian kewajiban Penggugat kepada Tergugat I.

6. Bahwa obyek sengketa sampai saat ini belum laku dijual, dan Tergugat I beberapa kali melayangkan surat peringatan yang ditunjukkan kepada Penggugat yaitu surat peringatan I tertanggal 5 April 2023, Surat Peringatan II tertanggal 17 April 2023, Surat Peringatan III 28 April 2023 bahwa inti dari surat-surat peringatan tersebut adalah apabila Tergugat I meminta kepada Penggugat dalam waktu dekat untuk menyelesaikan sisa pinjaman Penggugat, apabila

Halaman 2 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 788/Pdt.G/2023/PN Sby



Penggugat tidak memenuhi hal tersebut, maka Tergugat I akan melakukan permohonan penjualan secara lelang.

Sehingga perbuatan Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum karena menyelisihi kesepakatan yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I.

7. Bahwa Tergugat II dilibatkan dalam perkara ini agar selama proses perkara berjalan tidak merubah balik nama terhadap obyek sengketa sebagai beriku;

- Sebidang tanah dan bangunan dengan SHM No. 1917 atas nama Ir. H. Supriyanto (Selaku Direktur dari PT Cahaya Agung Perdana Karya) dengan luas kurang lebih 601 m2 yang terletak di Jalan Trenggilis Barat V Blok G No. 40-41 Kelurahan Kendangsari, Kecamatan Trenggilis Mejoyo, Kota Surabaya.

8. Bahwa guna menghindari adanya penguasaan benda yang menjadi obyek sengketa dan guna menghindari peralihan kekuasaan benda yang menjadi obyek sengketa kepada orang lain maka kami memohon kepada Bapak/Ibu Ketua Pengadilan Negeri Surabaya agar diletakkan/meletakkan sita jaminan terlebih dahulu terhadap obyek sengketa.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas maka Penggugat mohon kepada Bapak/Ibu Ketua Pengadilan Negeri Surabaya agar berkenan memeriksa perkara ini dan selanjutnya memutus sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan dari Penggugat.
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat terhadap benda yang menjadi obyek sengketa
3. Menetapkan dan menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat adalah pemilik SAH obyek sengketa yaitu :

- Sebidang tanah dan bangunan dengan SHM No. 1917 atas nama Ir. H. Supriyanto (Selaku Direktur dari PT Cahaya Agung Perdana Karya) dengan luas kurang lebih 601 m2 yang terletak di Jalan Trenggilis Barat V Blok G No. 40-41 Kelurahan Kendangsari, Kecamatan Trenggilis Mejoyo, Kota Surabaya.



4. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum.
5. Menghukum Tergugat I untuk tidak melakukan tindakan penjualan secara lelang terhadap benda yang menjadi obyek sengketa.
6. Menghukum Tergugat II untuk tidak melakukan balik nama terhadap obyek sengketa dibawah ini :
  - Sebidang tanah dan bangunan dengan SHM No. 1917 atas nama Ir. H. Supriyanto (Selaku Direktur dari PT Cahaya Agung Perdana Karya) dengan luas kurang lebih 601 m2 yang terletak di Jalan Trenggilis Barat V Blok G No. 40-41 Kelurahan Kendangsari, Kecamatan Trenggilis Mejoyo, Kota Surabaya.
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir Joko Priyadi, S.H. dan Sugiyono, SH.I, MH, Para Advokat dari Kantor Hukum "JOKO PRIYADI, SH & REKAN" yang berkantor di Jalan Kawung RT 05/RW 04 Kampung Jati, Kelurahan Cemani, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Juli 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 4563/HK/VIII/2023 tanggal 30 Agustus 2023, sedangkan Tergugat I hadir diwakili Kuasanya yang bernama Erikson Aritonang, Muchammad Rifqi Dzulqarnain, Arina Mahfida Novianti, Ditarizky Wijayanti, Ardy Dwiadhim Putra, Deni Irawan, Adnan Alija Hamidih, Para Pegawai PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk berdasarkan surat kuasa khusus Nomor W06/5.1/2406/R tanggal 08 September 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 4835/HK/IX/2023 tanggal 12 September 2023, sedangkan Tergugat II hadir kuasanya atas nama Endro Catur Utomo.,M.Eng., Moechammad Solech Indarto,S.SiT.,M.H., Suhardono,S.H.,M.H., Dudut Marijoni., Iga Purwanti,S.H., Safira Riza Rahmani, S.H., Richard Abrian Bayu Kusuma,S.H., Diky Arista Erianto,S.H., Widya Arista Erianto,S.H., berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Agustus 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 4548/HK/VIII/2023 tanggal 29 Agustus 2023;

Halaman 4 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 788/Pdt.G/2023/PN Sby



Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ojo Sumarna, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Surabaya, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 11 Oktober 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 pada awalnya Penggugat selaku Direktur PT Cahaya Agung Perdana Karya telah menerima fasilitas kredit dari Tergugat I yang telah didudukkan dalam Perjanjian sebagai berikut :

- a. Perjanjian Kredit Nomor 079/SBC/PK-KI/2017 tanggal 21 Desember 2017 dengan maksimum kredit sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah);
- b. Perjanjian Kredit Nomor 080/SBC/PK-KMK/2017 tanggal 21 Desember 2017 dengan maksimum kredit sebesar Rp 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah);
- c. Perjanjian Kredit Nomor 081/SBC/PK-KMK/2017 tanggal 21 Desember 2017 dengan maksimum kredit sebesar Rp 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah).

Perjanjian tersebut beserta seluruh perubahannya, selanjutnya dalam perkara *a quo* disebut Perjanjian Kredit;

2. Sebagai jaminan untuk pelunasan seluruh hutang/fasilitas kredit Penggugat dalam Perjanjian Kredit tersebut pada butir 1 di atas, Penggugat telah menyerahkan agunan sebagai berikut :

Sebidang tanah dan bangunan kantor dan rumah di Jl. Kendangsari YKP Blok G No. 40-41, Kelurahan Kendangsari, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Surabaya dengan bukti kepemilikan berupa :

- Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1917 tanggal 16 November 2000 an Ir. H. Supriyanto;

Halaman 5 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 788/Pdt.G/2023/PN Sby



Pengikatan :

- Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I No.00797/2018 tanggal 15 Februari 2018 dengan nilai pengikatan sebesar Rp5.606.000.000,- (lima miliar enam ratus enam juta rupiah);

(selanjutnya disebut Objek Gugatan);

3. Bahwa Tergugat I telah memberikan persetujuan restrukturisasi fasilitas kredit kepada Penggugat, sebagai berikut :

- a. Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor (3)080/SBC/PK-KMK/2017 tanggal 27 Juli 2020;
- b. Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor (3)081/SBC/PK-KMK/2017 tanggal 27 Juli 2020;
- c. Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor (1)079/SBC/PK-KI/2017 tanggal 27 Juli 2020;

Perjanjian tersebut beserta seluruh perubahannya, selanjutnya dalam perkara *a quo* disebut Perjanjian Kredit Restrukturisasi;

4. Bahwa terhadap fasilitas kredit yang telah diterima dan dinikmati Penggugat, maka Penggugat berkewajiban untuk melakukan pembayaran angsuran dan kewajibannya selaku Debitur/Penerima Kredit. Namun dalam perjalanannya Penggugat tidak lagi melakukan pembayaran sesuai dengan besaran dan jadwal yang telah disepakati sehingga mengakibatkan adanya tunggakan kewajiban (bunga, biaya & denda);

5. Bahwa perbuatan Penggugat yang tidak lagi melakukan pembayaran kembali angsuran dan kewajibannya yang telah disepakati maka berakibat pada penurunan kualitas kredit Penggugat yakni bergeser ke golongan 2 per tanggal 30 April 2023, yang kemudian kualitas kredit Penggugat terus mengalami penurunan dengan rincian sebagai berikut sebagai berikut:

Tanggal	Pergeseran Golongan/Kolektibilitas Kredit	Keterangan
30 April 2023	1 ke 2	Dalam Perhatian Khusus
31 Juli 2023	2 ke 3	Kurang Lancar
31 Agustus 2023	3 ke 4	Diragukan



6. Bahwa atas tindakan Penggugat yang tidak membayar seluruh kewajibannya maka fasilitas kredit Penggugat menjadi turun ke Kolektibiliti 4 atau diragukan. Selanjutnya Tergugat I selaku kreditur yang beritikad baik secara persuasif telah berulang kali memberitahukan/mengingatkan dan memberikan teguran kepada Penggugat untuk segera melunasi tunggakan kreditnya dengan mengirimkan pemberitahuan secara tertulis melalui:

- Surat Somasi ke-1 No. SBC/02/162/R tanggal 06 April 2023
- Surat Somasi ke-2 No. SBC/02/162/R tanggal 17 April 2023
- Surat Somasi ke-3 No. SBC/02/183/R tanggal 28 April 2023

Seluruhnya beserta bukti kirim.

7. Bahwa setelah Penggugat diperingatkan/ditegur berulang kali, namun tidak ada itikad baik dan tidak ada upaya dari Penggugat untuk melunasi tunggakan kreditnya sehingga berakibat turunnya kolektibilitas fasilitas kredit Penggugat;

8. Bahwa Penggugat tidak juga membayar tunggakan kreditnya, sehingga jumlah kewajiban yang harus dilakukan pembayaran oleh Penggugat hingga posisi tanggal 31 Oktober 2023 adalah sebagai berikut :

#### Fasilitas Kredit dengan No. Rekening 646165844

- Hutang Pokok	: Rp.	1.500.000.000,-
- Tunggakan Bunga	: Rp.	293.820.628,-
- Biaya	: Rp.	2.605.000,-
- Denda	: Rp.	<u>3.205.886,- +</u>
- Total	: Rp.	1.799.631.514,-

#### Fasilitas Kredit dengan No. Rekening 1439448866

- Hutang Pokok	: Rp.	581.000.000,-
- Tunggakan Pokok	: Rp.	2.500.000,-
- Tunggakan Bunga	: Rp.	131.922.431,-
- Biaya	: Rp.	120.000,-
- Denda	: Rp.	<u>1.509.023,- +</u>
- Total	: Rp.	717.051.454,-

Maka jumlah tunggakan atas kredit Penggugat yang harus diselesaikan sampai dengan posisi tanggal 31 Oktober 2023 adalah sebesar Rp

Halaman 7 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 788/Pdt.G/2023/PN Sby



2.516.682.968,- (dua miliar lima ratus enam belas juta enam ratus delapan puluh dua ribu sembilan ratus enam puluh delapan rupiah). Dan total posisi kewajiban tersebut dapat bertambah seiring berjalannya waktu dan tidak adanya realisasi pembayaran oleh Penggugat;

9. Bahwa berdasarkan Pasal 22 ayat 2 dan 3 Perjanjian Kredit, Penggugat selaku PENERIMA KREDIT berkewajiban melakukan pembayaran bunga dan/atau pokok pinjaman atas fasilitas kreditnya sesuai dengan yang disepakati pada Perjanjian Kredit. Namun, hingga saat ini Penggugat tidak kunjung melakukan kewajibannya tersebut, sehingga Tergugat I sebagai Bank Pemberi Kredit, berhak melakukan hal-hal sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian Kredit, termasuk didalamnya meminta Penggugat untuk melunasi seluruh fasilitas kreditnya dan/atau mengambil tindakan hukum apapun sesuai dengan yang disyaratkan dalam Perjanjian Kredit;

DALAM EKSEPSI

**10. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEEL)**

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kabur atau tidak jelas (*Obscuur Libel*) karena *Penggugat tidak jelas dan tidak tegas dalam menjelaskan dalil gugatannya.*

a. Bahwa pada perihal gugatannya, Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Tergugat I. Namun dalam posita dan petitum gugatannya Penggugat tidak dapat menjelaskan Perbuatan Melawan Hukum mana yang telah dilakukan oleh Tergugat I beserta dasar hukumnya.

b. Bahwa dalam posita butir 2 gugatannya, Penggugat menyatakan telah menikmati Fasilitas Kredit dari Tergugat I sebesar Rp5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah). Pada Posita butir 4 gugatannya, Penggugat menyatakan bahwa tidak mampu melakukan pembayaran kewajiban atas sisa kreditnya pada Tergugat I atau macet.

c. Hal ini jelas membingungkan Tergugat I karena tidak jelasnya dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum. Bahwa Penggugatlah disini yang telah mengakui perbuatannya yaitu Wanprestasi terhadap Tergugat I dengan tidak

*Halaman 8 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 788/Pdt.G/2023/PN Sby*



melaksanakan kewajiban pembayaran atas angsuran kreditnya sehingga menyebabkan turunnya kolektibilitas kredit Penggugat serta kerugian bagi Tergugat I.

d. Penggugat telah mencampuradukkan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum dalam gugatan. Hal tersebut keliru dan tidak dapat dibenarkan, sebagaimana disebutkan dalam Putusan MA No. 879 K/Pdt/1997, yang menyatakan penggabungan gugatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum (PMH) tidak dapat dibenarkan dan harus diselesaikan tersendiri.

e. Bahwa Penggugat juga tidak dapat menjelaskan pada dalil gugatannya, dasar-dasar hukum yang mendasari gugatan perbuatan melawan hukum Penggugat kepada Tergugat I.

f. Bahwa atas dasar hal tersebut dan oleh karena Penggugat tidak dapat menjelaskan dasar hukum atas gugatan tersebut, maka dapat dikualifikasikan sebagai gugatan yang tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*), maka dengan demikian Tergugat I memohon Majelis Hakim untuk menolak gugatan ini atau setidaknya tidaknya gugatan dinyatakan NO (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

## 11. GUGATAN TIDAK DAPAT DIAJUKAN DAN DITERAPKAN DALAM PERJANJIAN TIMBAL BALIK DENGAN KEWAJIBAN PEMENUHAN PRESTASI SECARA TIMBAL BALIK (EKSEPSI NON ADIMPLETI CONTRACTUS)

a. Bahwa Penggugat tidak tepat dan tidak berdasar mendalilkan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat, sementara fakta hukum yang sebenarnya terjadi adalah fakta Wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat I atas Perjanjian Kredit yang telah disepakati.

b. Bahwa dari hubungan pemberian fasilitas kredit yang telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I terkandung unsur "Perjanjian Timbal Balik" dimana masing-masing pihak dibebani kewajiban untuk memenuhi "Prestasi" tertentu secara timbal balik sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat I.

c. Bahwa Tergugat I telah melakukan kewajibannya sebagai kreditur yang beritikad baik dengan mencairkan fasilitas kredit

*Halaman 9 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 788/Pdt.G/2023/PN Sby*



kepada Penggugat dan Penggugat memiliki kewajiban untuk bertanggungjawab terhadap kelancaran pembayaran angsuran dan penyelesaian kreditnya kepada Tergugat I. Namun faktanya kredit Penggugat pada Tergugat I macet dan tidak kunjung terselesaikan.

d. Bahwa karena Penggugat lah yang tidak beritikad baik untuk segera menyelesaikan kreditnya pada Tergugat I, maka Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan kepada Tergugat I dengan mendalilkan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

e. Bahwa karena masing-masing pihak dibebani kewajiban untuk memenuhi prestasi secara timbal balik maka pihak yang tidak memenuhi kewajibannya dalam perjanjian tidak berhak menggugat dan Tergugat I dapat mengajukan *exceptio non adimpleticontractus* (vide M. Yahya Harahap, SH., dalam Buku Hukum Acara Perdata, hal. 461, Penerbit Sinar Grafika, Cetakan ke V april 2007).

f. Bahwa berdasarkan fakta di atas Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim dalam perkara *a quo* untuk dapat melihat pada pokok substansi permasalahan yang sebenarnya yang berasal dari adanya peristiwa hukum Wanprestasi yang dilakukan Penggugat kepada Tergugat I. Tergugat I memohon majelis hakim untuk menolak gugatan ini atau setidaknya tidaknya gugatan dinyatakan *Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO).

#### DALAM POKOK PERKARA

12. Bahwa segala dalil yang telah Tergugat I masukan dalam eksepsi mohon agar kepada Majelis Hakim dimasukkan juga sebagai pertimbangan dalam pokok perkara ini.

13. Bahwa Penggugat memiliki pandangan hukum yang sempit sehingga tidak dapat memberikan dasar hukum yang jelas pada perkara *a quo*, hal ini terlihat dalam dalil-dalinya yang menyatakan Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum tanpa disertai dasar hukum dan argumentasi hukum yang benar.

Perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, berbunyi;

*Halaman 10 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 788/Pdt.G/2023/PN Sby*



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

**14.** Bahwa hubungan hukum antara Tergugat I dengan Penggugat didasarkan pada *Perjanjian Kredit a quo*. Hubungan hukum tersebut telah memenuhi syarat sah perjanjian sesuai Pasal 1320 KUH Perdata yaitu :

- a) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c) Suatu pokok persoalan tertentu;
- d) Suatu sebab yang tidak terlarang.

Lebih lanjut dalam Pasal 1338 KUH Perdata dinyatakan bahwa *“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.*

**15.** Bahwa Tergugat I membantah dalil Penggugat pada posita gugatannya yang menyatakan bahwa tindakan pengiriman Surat Somasi oleh Tergugat I kepada Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

- a. Bahwa Penggugat telah menandatangani Perjanjian Kredit beserta Akta menjamin agunan sebagai jaminan atas fasilitas kreditnya pada Tergugat I.
- b. Bahwa dalam Perjanjian Kredit No. 080/SBC/PK-KMK/2017 tanggal 21 Desember 2017 diatur sebagai berikut:

Pasal 23 Perjanjian Kredit :

**(1)** *Kejadian cidera janji (wanprestasi) timbul apabila terjadi salah satu atau lebih dari kejadian-kejadian/peristiwa-peristiwa di bawah ini:*

- a. *PENERIMA KREDIT tidak memenuhi seluruh atau sebagian janji/ Pernyataan yang telah disampaikan kepada BNI.*
- b. *PENERIMA KREDIT tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam Perjanjian Kredit.*
- c. *PENERIMA KREDIT tidak melakukan*

*Halaman 11 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 788/Pdt.G/2023/PN Sby*



*pembayaran bunga dan/atau pokok pinjaman atas fasilitas kredit yang telah jatuh tempo.*

Menyatakan PENERIMA KREDIT (dhi. Penggugat) telah wanprestasi.

c. Bahwa atas perbuatan Wanprestasi Penggugat kepada Tergugat I yang tidak melaksanakan kewajiban pembayarannya sesuai jadwal angsuran yang ditetapkan dalam Perjanjian Kredit, maka Tergugat I sebagai Kreditur yang beritikad baik melaksanakan kewajibannya dengan memberikan surat teguran dan/atau surat somasi sebagaimana Tergugat I terangkan dalam butir 6 di atas.

d. Bahwa berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), disebutkan sebagai berikut :

Pasal 1238

*“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”*

Pasal 1243

*“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila Debitur walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.*

e. Bahwa Tergugat I mengirimkan surat teguran dan/atau surat somasi kepada Penggugat merupakan sebagai bentuk itikad baik Tergugat I untuk memberitahukan kepada Penggugat adanya prestasi yang belum dipenuhi yaitu berupa kewajiban pembayaran atas hutangnya kepada Tergugat I.

f. Mengutip Yahya Harahap dalam bukunya Segi-Segi Hukum Perjanjian:

*“Somasi adalah peringatan agar Debitur melaksanakan kewajibannya sesuai dengan teguran atas kelalaian yang telah disampaikan Kreditur kepadanya.”*

*Halaman 12 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 788/Pdt.G/2023/PN Sby*



g. Menurut Subekti, Wanprestasi yang dilakukan oleh seorang Debitur dapat berupa 4 jenis, yaitu :

- a) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b) Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sesuai seperti yang dijanjikan;
- c) Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

h. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka telah Penggugat lah yang melakukan Wanprestasi atas Perjanjiannya dengan Tergugat I, karena Penggugat telah lalai untuk melaksanakan isi perjanjian kreditnya yang telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I.

i. Bahwa sangat tidak tepat apabila Penggugat menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, padahal nyatanya Penggugat lah yang telah melakukan Wanprestasi kepada Tergugat I. Sehingga gugatan Penggugat sudah sepatutnya dinyatakan ditolak untuk seluruhnya

16. Bahwa dalam hal Penggugat telah dinyatakan wanprestasi maka Tergugat I berhak untuk mengambil tindakan hukum untuk melaksanakan haknya yakni dalam hal ini melakukan eksekusi Hak Tanggungan atas sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU HT):

Pasal 6 UU HT menyebutkan bahwa:

*"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."*

17. Berdasarkan Pasal 24 ayat 2, yang berbunyi sebagai berikut :

**(2)** *Apabila setelah berakhirnya jangka waktu kredit karena sebab apapun juga dan menurut pertimbangan Bank, PENERIMA KREDIT tidak melunasi hutangnya berdasarkan Perjanjian Kredit ini dan/atau dokumen jaminan yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tak terpisahkan dengan Perjanjian Kredit ini.*

Halaman 13 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 788/Pdt.G/2023/PN Sby



18. Sehingga dalam hal debitur telah dinyatakan wanprestasi, Tergugat I hendak melakukan eksekusi terhadap obyek jaminan merupakan kewenangan Tergugat I sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit dan Undang-Undang Hak Tanggungan.

19. Bahwa unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam suatu Gugatan Perbuatan Melawan Hukum haruslah dijabarkan dan/atau diuraikan secara jelas dan terang oleh Penggugat guna memenuhi syarat formil suatu gugatan sebagaimana pendapat ahli Hukum Acara Perdata, M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*", Penerbit Sinar Grafika pada halaman 448, yang menyatakan:

*"Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk)".*

20. Bahwa terhadap dalil Penggugat lainnya yang belum dijawab secara langsung maupun secara tidak langsung, harus dianggap pula bahwa dalil-dalil tersebut ditolak Tergugat I dengan tegas.

21. Bahwa dengan demikian, Tergugat I mohon agar Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya menyatakan tidak dapat menerima.

## DALAM EKSEPSI

Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat I dan menyatakan gugatan ditolak atau setidaknya tidaknya gugatan tidak dapat diterima (NO), dengan alasan:

1. Menyatakan gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libeel*);
2. Menyatakan Gugatan Tidak Dapat Diajukan Dan Diterapkan Dalam Perjanjian Timbal Balik Dengan Kewajiban Pemenuhan Prestasi Secara Timbal Balik (*Eksepsi Non Adimpleti Contractus*).

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak dengan tegas seluruh dalil – dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam surat gugatannya atau menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

*Halaman 14 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 788/Pdt.G/2023/PN Sby*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan tidak sah dan tidak berharga sita jaminan atas obyek sengketa;

3. Menyatakan sah dan berharga secara hukum serta mempunyai kekuatan hukum pengikatan atas objek jaminan sebagai berikut :

Sebidang tanah dan bangunan kantor dan rumah di Jl. Kendangsari YKP Blok G No. 40-41, Kelurahan Kendangsari, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Surabaya dengan bukti kepemilikan berupa :

- Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1917 tanggal 16 November 2000 an Ir. H. Supriyanto

Pengikatan :

- Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I No.00797/2018 tanggal 15 Februari 2018 dengan nilai pengikatan sebesar Rp5.606.000.000,- (lima miliar enam ratus enam juta rupiah)

4. Menyatakan Tergugat I tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum seperti yang didalilkan oleh Penggugat;

5. Menyatakan bahwa Tergugat I merupakan kreditur yang beritikad baik dan membebaskan Tergugat I dari segala tuntutan hukum;

6. Menyatakan sah dan berharga Perjanjian Kredit sebagai berikut :

a. Perjanjian Kredit Nomor 079/SBC/PK-KI/2017 tanggal 21 Desember 2017 dengan maksimum kredit sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua miliar Rupiah);

b. Perjanjian Kredit Nomor 080/SBC/PK-KMK/2017 tanggal 21 Desember 2017 dengan maksimum kredit sebesar Rp 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah);

c. Perjanjian Kredit Nomor 081/SBC/PK-KMK/2017 tanggal 21 Desember 2017 dengan maksimum kredit sebesar Rp 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah).

Seluruhnya beserta perubahan perjanjiannya.

7. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

*Halaman 15 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 788/Pdt.G/2023/PN Sby*



A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui dalam Jawaban ini;

2. Bahwa Dalam perkara a quo terbukti dengan terang benderang bahwa Gugatan Penggugat salah alamat, karena seharusnya Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Surabaya II tidak dilibatkan dalam perkara ini, hal ini dimaknai demikian karena Badan Pertanahan Nasional Kantor Kota Surabaya II tidak berkaitan atau berurusan langsung dengan perkara tersebut, dan juga tidak nampak adanya kesalahan secara perdata maupun administrasi yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Surabaya II terhadap obyek perkara, lalu kemudian muncul pertanyaan: Kenapa Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Surabaya II ikut dilibatkan dalam perkara ini sedangkan kesalahannya secara nyata tidak ditemukan atau tidak didapati?

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa gugatan Penggugat hanya mengada-ada, tidak berdasar hukum, dan dapat dikualifikasikan sebagai gugatan ilusionil oleh karena itu gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka dengan hormat disampaikan jawaban dalam pokok perkara dan Tergugat II mohon segala hal yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut diatas sebagai terulang dan menjadi satu kesatuan dengan jawaban dalam pokok perkara ini;

2. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui dalam jawaban ini;

3. Bahwa Tergugat II sama sekali tidak terlibat dalam sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat lainnya, tidak ada

*Halaman 16 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 788/Pdt.G/2023/PN Sby*



satupun tindakan dari Tergugat II yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Wanprestasi atau perbuatan melawan hukum, malah justru Tergugat II melaksanakan semua ketentuan peraturan perundang-undangan. Semua yang dilakukan oleh Tergugat II adalah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam rangka menjalankan tugas pokok dan fungsi sebagaimana telah diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan tidak ada satu pun perbuatan dari Tergugat II yang dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat. Dengan demikian maka sudah tepat dan layak apabila gugatan Penggugat dalam Gugatan patut untuk ditolak atau tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard):

#### 4.

Bahwa

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya dengan pertimbangan hukum yang bijak dan adil berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan :

##### I. Dalam Eksepsi :

- Menerima dan mengabulkan seluruh eksepsi Tergugat II;

##### II. Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya – tidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (et aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat telah mengajukan replik dan sebaliknya atas replik Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II telah menanggapi dengan mengajukan duplik;

*Halaman 17 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 788/Pdt.G/2023/PN Sby*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan surat-surat buktinya sebagai berikut;

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No 1917 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Surat Somasi ke-1 (satu) Nomor SBC/02/162/R kepada PT CAHAYA AGUNG PERDANA KARYA yang dikeluarkan oleh PT Bank Negara Indonesia (BNI) Tbk Sentra Bisnis Small Medium Enterprise Surabaya tanggal 6 April 2023, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Surat Somasi ke-2 (dua) Nomor SBC/02/162.2/R kepada PT CAHAYA AGUNG PERDANA KARYA yang dikeluarkan oleh PT Bank Negara Indonesia (BNI) Tbk Sentra Bisnis Small Medium Enterprise Surabaya tanggal 17 April 2023, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Surat Somasi ke-3 (tiga) Nomor SBC/02/183/R kepada PT CAHAYA AGUNG PERDANA KARYA yang dikeluarkan oleh PT Bank Negara Indonesia (BNI) Tbk Sentra Bisnis Small Medium Enterprise Surabaya tanggal 28 April 2023, diberi tanda bukti P-4;

Fotokopi bukti surat P-1 s/d P-4 tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1 dan P-4 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya,

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat I mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor: 079/SBC/PK-KI/2017 yang dikeluarkan oleh PT Bank Negara Indonesia (BNI) Tbk. Sentra Kredit Kecil Surabaya tanggal 21 Desember 2017, diberi tanda bukti TI-1;
2. Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor: 080/SBC/PK-KMK/2017 yang dikeluarkan oleh PT Bank Negara Indonesia (BNI) Tbk. Sentra Kredit Kecil Surabaya tanggal 21 Desember 2017, diberi tanda bukti TI-2;

*Halaman 18 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 788/Pdt.G/2023/PN Sby*



3. Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor: 081/SBC/PK-KMK/2017 yang dikeluarkan oleh PT Bank Negara Indonesia (BNI) Tbk. Sentra Kredit Kecil Surabaya tanggal 21 Desember 2017, diberi tanda bukti TI-3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No 1917 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya, diberi tanda bukti TI-4;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00797/2018 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, diberi tanda bukti TI-5;
6. Fotokopi Perjanjian Kredit Restrukturisasi Nomor: (3) 080/SBC/PK-KMK/2017 Maksimum Rp 1.500.000.000,- yang dikeluarkan oleh PT Bank Negara Indonesia (BNI) Tbk. Sentra Kredit Kecil Surabaya 27 Juli 2020, diberi tanda bukti TI-6;
7. Fotokopi Perjanjian Kredit Restrukturisasi Nomor: (3) 081/SBC/PK-KMK/2017 Maksimum Rp 1.500.000.000,- yang dikeluarkan oleh PT Bank Negara Indonesia (BNI) Tbk. Sentra Kredit Kecil Surabaya 27 Juli 2020, diberi tanda bukti TI-7;
8. Fotokopi Perjanjian Kredit Restrukturisasi Nomor: (1) 079/SBC/PK-KI/2017 Maksimum Rp 2.000.000.000,- yang dikeluarkan oleh PT Bank Negara Indonesia (BNI) Tbk. Sentra Kredit Kecil Surabaya 27 Juli 2020, diberi tanda bukti TI-8;
9. Fotokopi Surat Somasi ke-1 (satu) Nomor SBC/02/162/R kepada PT CAHAYA AGUNG PERDANA KARYA yang dikeluarkan oleh PT Bank Negara Indonesia (BNI) Tbk Sentra Bisnis Small Medium Enterprise Surabaya tanggal 6 April 2023, diberi tanda bukti TI-9;
10. Fotokopi Resi Pos Nomor: P2304100214229 dari Bank BNI kepada PT CAHAYA AGUNG PERDANA KARYA tanggal 10 April 2023, diberi tanda bukti TI-10;
11. Fotokopi Surat Somasi ke-2 (dua) Nomor SBC/02/162.2/R kepada PT CAHAYA AGUNG PERDANA KARYA yang dikeluarkan oleh PT Bank Negara Indonesia (BNI) Tbk Sentra Bisnis Small Medium Enterprise Surabaya tanggal 17 April 2023, diberi tanda bukti TI-11;

*Halaman 19 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 788/Pdt.G/2023/PN Sby*



**12.** Fotokopi Resi Pos Nomor: P2304270140472 dari Bank BNI kepada PT CAHAYA AGUNG PERDANA KARYA tanggal 27 April 2023, diberi tanda bukti TI-12;

**13.** Fotokopi Surat Somasi ke-3 (tiga) Nomor SBC/02/183/R kepada PT CAHAYA AGUNG PERDANA KARYA yang dikeluarkan oleh PT Bank Negara Indonesia (BNI) Tbk Sentra Bisnis Small Medium Enterprise Surabaya tanggal 28 April 2023, diberi tanda bukti TI-13;

**14.** Fotokopi Resi Pos Nomor: P2305040203510 dari Bank BNI kepada PT CAHAYA AGUNG PERDANA KARYA tanggal 4 Mei 2023, diberi tanda bukti TI-14;

**15.** Fotokopi Printout rekening No. 646165844, diberi tanda bukti TI-15;

**16.** Fotokopi Printout rekening No. 1439448866, diberi tanda bukti TI-16;

Fotokopi bukti surat TI-1 s/d TI-16 tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TI-9, T-10, TI-11, TI-12, TI-14 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya,

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan bukti surat;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Para pihak tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam perkara ini Kuasa Penggugat telah mengajukan permohonan pencabutan gugatan tertanggal 20 Desember 2023;

Menimbang, bahwa atas permohonan pencabutan gugatan tersebut, Tergugat I keberatan/menolak atau tidak setuju dengan Pencabutan tersebut berdasarkan surat tertanggal 21 Desember 2023 tentang Pernyataan Tergugat I atas Permohonan Pencabutan Perkara No. 788/Pdt.G/2023/PN.Sby;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan pencabutan gugatan perkara a quo diajukan pada saat tahap kesimpulan, oleh karenanya berdasarkan ketentuan dalam pasal 271 dan pasal 272 RV tersebut di atas, bahwa gugatan dapat dicabut secara sepihak oleh Penggugat atau

*Halaman 20 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 788/Pdt.G/2023/PN Sby*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasanya apabila Tergugat belum memberikan tanggapan/jawaban terhadap gugatan Penggugat dan jika Tergugat sudah memberikan tanggapan/jawaban maka pencabutan perkara harus mendapat persetujuan dari Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan pencabutan gugatan penggugat tidak disetujui oleh Tergugat I maka, perkara a quo dilanjutkan dengan pembacaan putusan.

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak menyatakan tidak akan mengajukan hal-hal lain lagi dan selanjutnya memohon putusan;

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

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas ;

### DALAM EKSEPSI;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat ternyata Tergugat I dan Tergugat II dalam jawabannya telah mengajukan Eksepsi, maka demi tertib beracara terlebih dahulu haruslah dipertimbangkan Eksepsi yang dimaksud, karena apabila dalil Eksepsi tersebut beralasan hukum dan dikabulkan, maka tidak akan dipertimbangkan lagi tentang materi pokok perkara, namun sebaliknya apabila dalil Eksepsi tersebut tidak beralasan hukum dan ditolak, maka selanjutnya akan dipertimbangkan tentang pokok perkara ;

Menimbang, bahwa Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana tersebut diatas pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel) karena *Penggugat tidak jelas dan tidak tegas dalam menjelaskan dalil gugatannya.*

*Halaman 21 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 788/Pdt.G/2023/PN Sby*



- Gugatan tidak dapat diajukan dan diterapkan dalam perjanjian timbal balik dengan kewajiban pemenuhan prestasi secara timbal balik;
- Gugatan Penggugat salah alamat, karena seharusnya Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Surabaya II tidak dilibatkan dalam perkara ini, hal ini dimaknai demikian karena Badan Pertanahan Nasional Kantor Kota Surabaya II tidak berkaitan atau berurusan langsung dengan perkara tersebut, dan juga tidak nampak.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Penggugat dalam repliknya menyatakan dalil eksepsi Tergugat I mengenai hal eksepsional tidak beralasan menurut hukum, sehingga sudah sewajarnya ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi tersebut sebagai berikut:

Menimbang, bahwa mengenai surat gugatan, Pasal 8 RV mensyaratkan bahwa isi suatu gugatan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut: Pertama : ada identitas para pihak, yang antara lain memuat nama lengkap dengan jelas, alamat tempat tinggal/kediaman yang lengkap serta pekerjaan atau jabatan, kedua ada fundamentum petendi (posita), yang menjelaskan peristiwa hukum yang menjadi dasar gugatan serta penjelasan tentang fakta-fakta yang mendahului peristiwa hukum yang menjadi penyebab timbulnya peristiwa hukum tersebut, dan ketiga, ada petitum, yang berisi pokok tuntutan penggugat, berupa deskripsi yang jelas dan menyebutkan satu persatu tentang apa saja yang menjadi pokok tuntutan penggugat yang harus dinyatakan dan dibebankan kepada tergugat, sedangkan syarat formal dari suatu gugatan adalah pencantuman tempat dan tanggal surat gugatan, dan dibubuhi tanda tangan;

Menimbang, bahwa merujuk pada uraian diatas maka adanya kekaburan dalam suatu gugatan seharusnya ditujukan kepada tidak terpenuhinya syarat-syarat sebagaimana dalam pasal 8 RV tersebut diatas;

Menimbang, bahwa sebagaimana gugatan penggugat tersebut diatas dimana gugatan penggugat telah memenuhi syarat dalam pasal 8 RV oleh karenanya eksepsi tergugat mengenai Gugatan kabur (obscur libel) haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terkait eksepsi Gugatan tidak dapat diajukan dan  
*Halaman 22 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 788/Pdt.G/2023/PN Sby*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterapkan dalam perjanjian timbal balik dengan kewajiban pemenuhan prestasi secara timbal balik dan eksepsi yang menyatakan bahwa Gugatan Penggugat salah alamat, karena seharusnya Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Surabaya II tidak dilibatkan dalam perkara ini, hal ini dimaknai demikian karena Badan Pertanahan Nasional Kantor Kota Surabaya II tidak berkaitan atau berurusan langsung dengan perkara tersebut, dan juga tidak nampak, Dimana eksepsi tersebut membutuhkan pembuktian lebih lanjut, sehingga eksepsi tersebut sudah masuk dalam pokok perkara, oleh karenanya eksepsi tersebut akan dipertimbangkan bersamaan dengan pokok perkara;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah Bahwa Penggugat adalah pemilik sah dari satu bidang tanah dan bangunan dengan SHM No. 1917 atas nama Ir. H. Supriyanto (Selaku Direktur dari PT Cahaya Agung Perdana Karya) dengan luas kurang lebih 601 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Trenggilis Barat V Blok G No. 40-41 Kelurahan Kendangsari, Kecamatan Trenggilis Mejoyo, Kota Surabaya, untuk selanjutnya barang/benda yang tersebut diatas yang dijadikan jaminan hutang mohon disebut sebagai obyek sengketa.

Bahwa Penggugat telah menikmati 1 fasilitas kredit investasi modal senilai Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) yang telah diberikan oleh Tergugat I dan sampai saat ini tersisa kurang lebih Rp 2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah), usaha Penggugat mengalami kemacetan, sehingga untuk penyelesaian sisa hutang tersebut Penggugat oleh Tergugat I mempunyai kesepakatan bahwa Penggugat diberi waktu untuk menjual aset yang dijadikan jaminan maupun yang tidak dijadikan jaminan sampai laku untuk menyelesaikan sisa pinjaman Penggugat kepada Tergugat I, namun sampai sekarang aset-aset tersebut telah beberapa kali ditawarkan tetapi belum juga laku.

Bahwa obyek sengketa sampai saat ini belum laku dijual, dan Tergugat I beberapa kali melayangkan surat peringatan yang ditunjukkan kepada Penggugat yaitu surat peringatan I tertanggal 5 April 2023, Surat Peringatan II tertanggal 17 April 2023, Surat Peringatan III 28 April 2023 bahwa inti dari surat-surat peringatan tersebut adalah apabila Tergugat I meminta kepada Penggugat dalam waktu dekat untuk menyelesaikan sisa pinjaman Penggugat, apabila Penggugat tidak memenuhi hal tersebut, maka

*Halaman 23 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 788/Pdt.G/2023/PN Sby*

### 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)



Tergugat I akan melakukan permohonan penjualan secara lelang, Sehingga perbuatan Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum karena menyelisihi kesepakatan yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I.

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut tergugat I menyatakan bahwa Penggugat telah menandatangani Perjanjian Kredit beserta Akta menjaminkan agunan sebagai jaminan atas fasilitas kreditnya pada Tergugat I, Bahwa dalam Perjanjian Kredit No. 080/SBC/PK-KMK/2017 tanggal 21 Desember 2017 diatur sebagai berikut: Pasal 23 Perjanjian Kredit :

- (2) *Kejadian cidera janji (wanprestasi) timbul apabila terjadi salah satu atau lebih dari kejadian-kejadian/peristiwa-peristiwa di bawah ini:*
- a. *PENERIMA KREDIT tidak memenuhi seluruh atau sebagian janji/pernyataan yang telah disampaikan kepada BNI.*
  - b. *PENERIMA KREDIT tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam Perjanjian Kredit.*
  - c. *PENERIMA KREDIT tidak melakukan pembayaran bunga dan/atau pokok pinjaman atas fasilitas kredit yang telah jatuh tempo.*

Menyatakan PENERIMA KREDIT (dhi. Penggugat) telah wanprestasi.,

Bahwa atas perbuatan Wanprestasi Penggugat kepada Tergugat I yang tidak melaksanakan kewajiban pembayarannya sesuai jadwal angsuran yang ditetapkan dalam Perjanjian Kredit, maka Tergugat I sebagai Kreditur yang beritikad baik melaksanakan kewajibannya dengan memberikan surat teguran dan/atau surat somasi sebagaimana Tergugat I terangkan dalam butir 6 di atas.

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat II, menolak dengan tegas dalil Penggugat tersebut yang pada pokoknya bahwa Tergugat II sama sekali tidak terlibat dalam sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat lainnya, tidak ada satupun tindakan dari Tergugat II yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Wanprestasi atau perbuatan melawan hukum, malah justru Tergugat II melaksanakan semua ketentuan peraturan perundang-undangan. Semua yang dilakukan oleh Tergugat II adalah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

*Halaman 24 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 788/Pdt.G/2023/PN Sby*



Menimbang, bahwa atas gugatan penggugat dan jawaban tergugat I serta tergugat II tersebut diatas dalil gugatan penggugat yang diakui Tergugat I dan Tergugat II adalah hubungan hukum antara Tergugat I dengan Penggugat berdasarkan PERJANJIAN KREDIT Nomor : 003/PK/39035/2/10/2017 Tanggal 25 Oktober 2017 dengan Jaminan berupa tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 5781/Kelurahan Lidah Kulon (daluju perubahan Hak Guna Bangunan nomor 5989/Kelurahan Lidah Kulon)

Menimbang, bahwa atas dalil-dali penggugat dan jawaban para tergugat tersebut tersebut diatas, serta dalil yang telah diakui oleh tergugat I dan tergugat II sehingga adapun yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak yang harus dibuktikan dalam perkara a quo adalah;

- Apakah Perbuatan Tergugat I yang mengirimkan somasi kepada Penggugat dan ingin menjual lelang objek jaminan adalah Perbuatan Melawan Hukum ?;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya Penggugat telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-4 tanpa mengajukan saksi, sedangkan tergugat I untuk menguatkan dalil bantahannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.I-1 sampai dengan T.I-16 tanpa mengajukan saksi dan Tergugat II tidak mengajukan bukti ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pihak dalam perkara ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan seluruh bukti yang diajukan, namun apabila bukti-bukti tersebut tidak ada relevansinya maka akan dikesampingkan (Vide Putusan Mahkamah Agung No. 1087K/Sip/1973 tanggal 1Juli1973);

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, untuk dapatnya subyek hukum dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, perbuatan subyek hukum tersebut harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Adanya suatu perbuatan;
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
- c. Adanya kesalahan;

*Halaman 25 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 788/Pdt.G/2023/PN Sby*



- d. Adanya kerugian;
- e. Adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian;

Menimbang, bahwa pengertian “bertentangan dengan hukum”, sebagaimana yang dimuat dalam Yurisprudensi HOGE RAAD sejak tahun 1919 (Arrest Linde Baum Cohen tanggal 31 Januari 1919) dan yang sudah menjadi Yurisprudensi tetap serta menjadi pula doktrin ilmu hukum di Indonesia, dimana pengertian “bertentangan dengan hukum” itu diartikan secara luas yang meliputi 4 (empat) kategori perbuatan, yakni :

- a. bertentangan dengan kewajiban hukumnya sipelaku sendiri menurut Undang-Undang;
- b. bertentangan atau melanggar hak subjektif orang lain menurut Undang-Undang;
- c. bertentangan dengan tata susila yang baik (geode zeder);
- d. bertentangan dengan azas kepailitan dan kecermatan (zorg vuldigheid) dalam masyarakat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan membuktikan apakah Perbuatan Tergugat I yang mengirimkan somasi kepada Penggugat dan ingin menjual lelang objek jaminan telah memenuhi unsur-unsur sebagaimana yang disyaratkan dalam pasal 1365 KUH Perdata, sehingga dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum ?

Menimbang, bahwa dari bukti yang diajukan oleh para pihak telah ternyata bahwa antara penggugat dengan Tergugat I telah mengadakan perjanjian kredit Nomor: 079/SBC/PK-KI/2017 yang dikeluarkan oleh PT Bank Negara Indonesia (BNI) Tbk. Sentra Kredit Kecil Surabaya tanggal 21 Desember 2017, vide bukti TI-1, Perjanjian Kredit Nomor: 080/SBC/PK-KMK/2017 yang dikeluarkan oleh PT Bank Negara Indonesia (BNI) Tbk. Sentra Kredit Kecil Surabaya tanggal 21 Desember 2017, vide bukti TI-2, Perjanjian Kredit Nomor: 081/SBC/PK-KMK/2017 yang dikeluarkan oleh PT Bank Negara Indonesia (BNI) Tbk. Sentra Kredit Kecil Surabaya tanggal 21 Desember 2017, vide bukti TI-3, dengan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik No 1917 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya, vide bukti TI-4 dan P-I;

Menimbang, bahwa atas perjanjian kredit tersebut telah dikeluarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00797/2018 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, vide bukti TI-5;

*Halaman 26 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 788/Pdt.G/2023/PN Sby*



Menimbang, bahwa selanjutnya telah dilakukan Perjanjian Kredit Restrukturisasi Nomor: (3) 080/SBC/PK-KMK/2017 Maksimum Rp 1.500.000.000,- yang dikeluarkan oleh PT Bank Negara Indonesia (BNI) Tbk. Sentra Kredit Kecil Surabaya 27 Juli 2020, vide TI-6, Perjanjian Kredit Restrukturisasi Nomor: (3) 081/SBC/PK-KMK/2017 Maksimum Rp 1.500.000.000,- yang dikeluarkan oleh PT Bank Negara Indonesia (BNI) Tbk. Sentra Kredit Kecil Surabaya 27 Juli 2020, vide bukti TI-7, Perjanjian Kredit Restrukturisasi Nomor: (1) 079/SBC/PK-KI/2017 Maksimum Rp 2.000.000.000,- yang dikeluarkan oleh PT Bank Negara Indonesia (BNI) Tbk. Sentra Kredit Kecil Surabaya 27 Juli 2020, vide TI-8;

Menimbang, bahwa atas perjanjian kredit tersebut Tergugat I telah mengirimkan somasi kepada Penggugat untuk membayar tunggakan kewajiban atas fasilitas kredit tersebut mulai dari somasi I sampai somasi ke tiga vide bukti P-2, P-3, P-4, TI-9; TI-10, TI-11;

Menimbang, bahwa dari bukti yang diajukan oleh Para Pihak tersebut diatas dimana telah ternyata bahwa Tergugat I telah mengirimkan surat somasi kepada Penggugat mulai dari Somasi I sampai dengan Somasi III, untuk melakukan tunggakan pembayaran kredit.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-1-3 berupa perjanjian kresit Nomor: 081/SBC/PK-KMK/2017 antara Penggugat dengan Tergugat I pada pasal 23 Perjanjian Kredit : menyatakan bahwa

**(3) Kejadian cedera janji (wanprestasi) timbul apabila terjadi salah satu atau lebih dari kejadian-kejadian/peristiwa-peristiwa di bawah ini:**

- d. PENERIMA KREDIT tidak memenuhi seluruh atau sebagian janji/ Pernyataan yang telah disampaikan kepada BNI.**
- e. PENERIMA KREDIT tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam Perjanjian Kredit.**
- f. PENERIMA KREDIT tidak melakukan pembayaran bunga dan/atau pokok pinjaman atas fasilitas kredit yang telah jatuh tempo.**

Menyatakan PENERIMA KREDIT (dhi. Penggugat) telah wanprestasi;

Halaman 27 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 788/Pdt.G/2023/PN Sby



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam Pasal 6 Undang- Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UU Hak Tanggungan"), apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, sehingga Majelis hakim berpendapat bahwa sudah tepat jika Tergugat sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas SHM No. 152/Mandalawangi atas nama Ade Imanudin (Penggugat) mengajukan permohonan Lelang Hak Tanggungan kepada Tergugat-II, dikarenakan Penggugat sebagai debitur telah Wanprestasi;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 11 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang menyatakan Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang, dan dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 90/PMK.06/2016 disebutkan dalam hal Penjual tidak menentukan cara penawaran lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala KPKNL atau Pimpinan Balai Lelang berhak menentukan cara penawaran Lelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1 butir 23 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan " Legalitas formal subjek dan objek lelang adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh pemohon lelang/penjual sesuai dengan jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara pemohon lelang/penjual (subjek lelang) dengan barang yang akan dilelang (objek) sehingga menyakinkan Pejabat;

Menimbang, bahwa oleh karena telah ternyata Penggugat tidak melakukan pembayaran tunggakan kredit kepada Tergugat I meskipun telah di berikan somasi I sampai dengan somasi ke III, sehingga Perbuatan Tergugat I yang akan menjual secara lelang objek jaminan untuk menutupi tunggakan kredit penggugat sebagaimana dalil gugatan penggugat bukanlah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

*Halaman 28 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 788/Pdt.G/2023/PN Sby*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, sehingga gugatan penggugat patutlah untuk ditolak;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan penggugat ditolak maka, petitum dari gugatan penggugat tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka pihak Penggugat dinyatakan pihak yang dikalahkan, maka pihak Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan pasal-pasal HIR, Pasal 1365 KUHPerdara dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp.1.445.000,00 (satu juta empat ratus empat puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya, pada hari Kamis tanggal 21 Desember 2023 oleh kami, R. Yoes Hartyarso, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Arlandi Triyogo, S.H., M.H. dan Arwana, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 788/Pdt.G/2023/PN Sby tanggal 30 November 2023, putusan tersebut pada hari Jumat tanggal 22 Desember 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Prasthana Yustianto, S.E., S.H., M.H. Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, serta Kuasa Tergugat I dan kuasa Tergugat II secara elektronik;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

*Halaman 29 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 788/Pdt.G/2023/PN Sby*



Arlandi Triyogo, S.H., M.H.

R. Yoes Hartyarso, S.H., M.H.

Arwana, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Prasthana Yustianto, S.E., S.H., M.H.

Perincian Biaya :

-.....Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,00
-.....Biaya Proses (ATK)	Rp.	95.000,00
-.....Biaya Panggilan	Rp.	1.270.000,00
-.....Biaya PNBP Panggilan	Rp.	30.000,00
-.....Redaksi	Rp.	10.000,00
-.....Materai	Rp.	10.000,00 +
Jumlah.....	Rp.	1.445.000,00

(satu juta empat ratus empat puluh lima ribu rupiah)