



PUTUSAN

Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Klaten yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**RETNA KUSUMASTUTI**, Pemegang Nomor Induk Kependudukan Nomor : 3310244209720002, Tempat Tanggal Lahir : Klaten, 2 September 1972, Agama : Islam, Pekerjaan : Wiraswasta, beralamat di Dukuh Morangan, Rt. 003, Rw. 002, Kel/ Desa Karanganom, Kecamatan Klaten Utara, Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah, Pemegang NIK: 3310244209720002, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya AGUS WAHYUDI, S.H., AKHMAD SOBIRIN, S.H., SUBUR PRAMONO, S.H., dan MUHAMMAD SAHARA, S.H., semuanya Advokat, Kurator dan Pengurus pada Law Firm ASFI & Partners beralamat di Jalan Kemadohan Dalam, Dukuh Kemadohan RT.003 RW.001 Desa Ngaldas, Kecamatan Klaten Selatan, Kabupaten Klaten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Juni 2024, sebagai **PELAWAN/PEMBANTAH**;

Lawan

1. **PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk. Cq. KANTOR CABANG BANK TABUNGAN NEGARA SOLO**, Berkedudukan di Jl. Slamet Riyadi No. 282, Solo 57141 Indonesia, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya JUNEIDI, S.H., M.E., THOMAS CHRISTIAN WIBOWO, S.H., ANDRE AGUS SETIAWAN, S.H., DIMAS YUDA ASMARA, S.H., VITA RISNORMALIA, S.H., DWI ESTY WIDYASTUTI, S.H., M.Kn, BAYU PRASTOWO, S.H., semuanya Pegawai pada PT. Bank Tabungan Negara Persero yang beralamat di Menara Bank BTN Jalan Gajah Mada Nomor 1 Jakarta Pusat 10130 Jakarta C.q. Bank BTN Kantor Cabang Solo beralamat di Jalan Slamet Riyadi Nomor

Hal 1 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

282, Solo 57141, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 99/KUASA/LGD/2024 tanggal 3 Juli 2024 sebagai **TERLAWAN I/TERBANTAH I**;

- 2. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA Cq. DIREKTORAT JENDRAL KEKAYAN NEGARA Cq. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SURAKARTA**, berkedudukan di Jl. Ki Mangun Sarkoro No.141, Sumber, Kec. Banjarsari, Kota Surakarta, Jawa Tengah 57136, dalam hal ini diwakili Kuasanya MOHAMAD LUKMAN SALEH, S.H., Kepala KPKNL Surakarta, BAMBANG SUDARNADI, S.H., M.H. Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Surakarta, ARFAH NURUL FAJARINI, S.H., M.H., WIDJANARKO, S.H., ESTI AFIARINI, S.H., AL HUMAM, ARINI NURUL FADHILAH, masing-masing sebagai Pelaksana KPKNL Surakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-429/MK.6/KN.7/2024 tanggal 3 Juli 2024, sebagai **TERLAWAN II/TERBANTAH II**;

Pengadilan Negeri tersebut:

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Pelawan/Pembantah dalam surat gugatan Bantahannya tanggal 20 Juni 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten pada tanggal 24 Juni 2024 dalam Register Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln, sebagai berikut:

- Bahwa PELAWAN selaku Debitur telah menerima fasilitas kredit dengan jenis Rekening Koran (RK) dari TERLAWAN I selaku Kreditur dengan nilai plafond, Rp. 1.400.000.000,- (*Satu Milyar Empat Ratus Juta Rupiah*), dengan tujuan penggunaan kredit untuk Modal Usaha Jual Beli Mobil (Century Mobil), dan Jangka Waktu perpanjangan tiap tahun;
- Bahwa atas pemberian fasilitas kredit tersebut di atas, PELAWAN telah menyerahkan 5 buah sertifikat Hak Milik yaitu :

*Hal 2 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln*

#### 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

I. Sebidang Tanah seluas 350 m2, berikut bangunan beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai SHM No. 0329, yang terletak di Jl. Tirta Mulya, Rt. 003, Rw. 007, Kel/Desa. Kalikotes, Kecamatan Kalikotes, Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah, tercatat atas nama ISDA PRAMBODO :

Barat : Bpk. Dodi Pujiyanto

Timur : Bpk. Nur

Selatan : Jalan Raya

Utara : Bpk. Sriyono

II. Sebidang Tanah seluas 390 m2, berikut bangunan beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai SHM No. 1072, yang terletak di Jl. Klaten – Karangnongko, Dukuh Jetis, Rt. 001, Rw. 004, Kel/Desa. Ngrundul, Kecamatan Kebonarum, Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah, tercatat atas nama ARI KUSPRIYONO

Barat : Jalan

Timur : Ibu Karto Saniyem

Selatan : Jalan Kampung

Utara : Ibu Kusyantinah

III. Sebidang Tanah seluas 2547 m2, beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai SHM No. 0040, yang terletak di Kel/Desa. Kalikotes, Kecamatan Kalikotes, Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah, tercatat atas nama ISDA PRAMBODO

Barat : Jalan

Timur : Bpk. Hari Gunawan

Selatan : Bpk. Endri Setiawanto

Utara : Bpk. Harno dan Ibu Poni

IV. Sebidang Tanah seluas 2730 m2, beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai SHM No. 1040, yang terletak di Dukuh Kauman, Kel/Desa Ngrundul, Kecamatan Kebonarum, Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah, tercatat atas nama 1. RETNA KUSUMASTUTI, 2. ARI KUSPRIYONO, 3. ERNI WIDYASTUTI KUSUMANINGRUM, 4. INDRA NURHAYATI.

Hal 3 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln



Barat : Jalan  
Timur : Jalan  
Selatan : Bpk. Sastro  
Utara : Bpk. Dalimin

Kepada TERLAWAN I sebagai '**OBJEK JAMINAN**' fasilitas kredit tersebut;

3. Bahwa pelawan selalu lancar selama proses pembayaran bunga dengan nilai bunga bertahap, selama 5 tahun dengan pembayaran bunga setiap bulanya sebagai berikut :
  - Pada tahun pertama sebesar kurang lebih Rp. 16.000.000,- (*enam belas Juta rupiah*) tiap bulan lancar;
  - Pada tahun Kedua sebesar kurang lebih Rp. 16.000.000,- (*enam belas Juta rupiah*) tiap bulan lancar;
  - Pada tahun Ketiga sebesar kurang lebih Rp. 16.000.000,- (*enam belas Juta rupiah*) tiap bulan lancar;
  - Pada tahun Keempat sebesar kurang lebih Rp. 16.000.000,- (*enam belas Juta rupiah*) tiap bulan lancar;
  - Pada tahun Keenam Pelawan mengalami kesulitan dan karena adanya kendala internal keluarga, yang berimbas kepada terhentinya bisnis Pelawan;
4. Bahwa pada saat memasuki Pembayaran Bunga pada tahun ke 5 PELAWAN mengalami kesulitan pembayaran Angsuran dikarenakan adanya peristiwa Suami Pelawan mengalami musibah harus menjalani hukuman atas kejadian perkara, dilanjutkan adanya wabah pandemi Covid-19 yang berdampak kepada kondisi usaha PELAWAN, dan juga terjadinya perubahan skema pembayaran dari Terlawan I yaitu : bertambahnya nilai pembayaran bunga dengan besaran bunga setiap tiap bulannya mengalami kenaikan dan hingga mencapai sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) sejak kurun tahun ke 5 (lima) selalu naik setiap tahunnya, hal ini empat di pertanyakan oleh Pelawan namun tidak mendapatkan penjelasan yang berarti oleh Terlawan I;

Hal 4 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln



5. Bahwa hal tersebut sangat memberatkan Pelawan mengingat keadaan usaha yang lesu dan di tahun ke 5 (lima) tersebut. Pelawan juga meminta agar Terlawan I memberikan pengurangan bunga, namun dari pihak Terlawan I di tahun ke 5 (lima) justru memaksakan Kehendak Pelawan dengan memanfaatkan Ketidak seimbangan posisi Pelawan dengan Terlawan secara Ekonomi;
6. bahwa sejak perubahan skema pembayaran tersebut jelas Pelawan sangat berat dan langsung mengalami kemacetan dalam masalah pembayarannya;
7. Bahwa dalam perjalanannya Pelawan mengalami kendala keterpurukan yang sangat menjadi beban berat dalam segala hal, suami Pelawan harus terjerat perkara pidana yang menjadikan macetnya seluruh sumber pendapatan dan pemasukan dari Pelawan, dan disaat itu pula
8. Bahwa ditengah posisi kesulitan ekonomi tersebut, PELAWAN telah beritikad baik untuk memenuhi kewajibannya dan berkomunikasi baik kepada TERLAWAN I dan meminta untuk mengajukan Pelunasan secara bertahap, dengan sistem pelunasan pokok satu demi satu dari obyek jaminan Pelawan, sesuai dengan kemampuan Pelawan, sebagai suatu bentuk penyelesaian kredit Pelawan, namun hal tersebut DITOLAK oleh Terlawan I, padahal Pelawan sudah berupaya menyelesaikan dengan cara yang menurut Pelawan paling bisa dijangkau oleh Pelawan, melunasi obyek jaminan satu persatu, namun Terlawan I selalu meminta penyelesaian secara keseluruhan.
9. Bahwa selanjutnya, dimana Terlawan I selalu meminta pelunasan secara keseluruhan tersebut berbanding terbalik dengan Fakta langkah penyelesaian dari Pihak Terlawan I, dimana pada faktanya Terlawan I bisa melelang salah satu obyek jaminan kredit dari Pelawan, hal ini menjadi pertanyaan besar dari Pelawan, ada apa sebenarnya dengan Terlawan I?? **Bukankah ketika Terlawan I melelang salah satu obyek jaminan tersebut, sama halnya dengan langkah yang diajukan atau diminta oleh pelawan terhadap Terlawan I guna menyelesaikan secara bertahap satu persatu obyek jaminan Pelawan terhadap**

Hal 5 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln



**keajiban Kredit Pelawan kepada Terlawan I..??**, selama ini Pelawan hanya dikekang pikiran bahwa untu menyelesaikan kredit Pelawan terhadap Terlawan I hanyalah dengan melunasi pinjaman secara keseluruhan tanpa ada upaya lain, namun faktanya Terlawan I sendiri yang mengambil langkah penyelesaian satu persatu, jelas ini sangat merugikan Pelawan, karena beban bunga dan denda mau tidak mau terus bertambah yang jika diselesaikan satu persatu semestinya bisa berkurang dan menjadi ringan;

10. Bahwa alih-alih memberikan solusi untuk nasabahnya, PELAWAN telah menerima pil pahit dari TERLAWAN dengan diterbitkannya beberapa Pelaksanaan lelang yang mana nilai limitnya selalu turun yaitu:
  - Surat Nomor 1428/S/CAMD/RCAM-6/X/2023 tertanggal 10 Oktober 2023 tentang Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang Jaminan dan Pengosongan Agunan, Jadwal Lelang pada Selasa 28 November 2023 waktu Server, bertempat di KPKNL Surakarta, Jl. Ki Mangun Sarkoro No. 141, Surakarta;
11. Bahwa Pemberitahuan pada Posita 9 di atas semua lelang tidak laku dan justru membuat Objek jaminan menjadi Turun Nilainya;
12. Bahwa kemudian Pelawan kembali mendapatkan Surat tanpa Nomor dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Solo, tetanggal 27 Mei 2024 tentang **Pemberitahuan Jadwal Lelang** yang mana dalam Surat tersebut telah menetapkan pelaksanaan lelang agunan/**Obyek Jaminan** milik PELAWAN yang akan dilaksanakan pada Selasa, tanggal 25 Juni 2024 Pukul 13.00 WIB (Sesuai waktu server) alamat domaine [www.lelang.go.id](http://www.lelang.go.id) bertempat di KPKNL Surakarta, Jl. Ki Mangun Sarkoro No. 141, Surakarta;
13. Bahwa PELAWAN sangat keberatan dengan penetapan lelang atas Obyek Jaminan melalui TERLAWAN yang jelas-jelas sangat merugikan tersebut dengan alasan-alasan sebagai berikut:
  - 12.1 Bahwa PELAWAN tidak pernah diberitahukan oleh TERLAWAN I mengenai hasil lelang yang sebelumnya dan tidak mendapatkan keterangan hasil lelang dari beberapa obyek

*Hal 6 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln*



jaminan sebelumnya, atas hasil pelaksanaan Lelang atas Obyek jaminan tersebut, setiap PELAWAN tanyakan selalu dijawab Rahasia Bank, sementara PELAWAN juga berhak tahu nilai dari harga lelang atas obyek tersebut, Pihak Terlawan I Terkesan menutup – nutupi informasi dan tidak terbuka kepada Pelawan sebagai Debitur.

12.2 Bahwa TERLAWAN I telah menolak niat baik PELAWAN untuk menyelesaikan sebagian kewajibannya namun dianggap **“realisasi pembayaran tidak memadai”**. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (“KUHPer”) yang menyatakan: *“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yg ditentukan.”*

12.3 Bahwa PELAWAN sangat keberatan atas lelang obyek jaminan yang akan dilaksanakan tersebut, dikarenakan limit lelang Obyek Jaminan dibawah harga pasar saat ini yang mana terhadap Obyek Jaminan tersebut berada dilokasi – lokasi yang strategis, dan atas kesemua tanah sawah dan tanah dengan bangunan yang berdiri diatasnya yang kami perhitungkan dan harga sekitarnya seharga pasarnya sekitar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) dengan obyek yang sejenis.

12.4 Bahwa PELAWAN secara baik berniat Menyelesaikan Kewajibannya kepada Terlawan I dengan Pokok Hutangnya Sebesar : Hutang Pokok Rp 1.160.100.000,- (satu miliar seratus enam puluh juta serratus ribu rupiah) dengan cara Pembayaran Bunga saja tiap bulanya dengan masa perpanjangan setiap tahun;

12.5 Bahwa PELAWAN telah mengajukan pelunasan secara bertahap atau satu persatu dari Obyek jaminan, dan bersedia mengambil langkah – langkah praktis serta kooperatif dengan Terlawan

Hal 7 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln



namun hal tersebut selalu DITOLAK oleh TERLAWAN I namun Terlawan justru mengambil langkah melelang salah satu jaminan, atas langkah TERLAWAN I tersebut PELAWAN juga menunjukkan bentuk keseriusannya guna penyelesaian dan atas obyek tersebut dilelang oleh Adik Kandung dari Suami PELAWAN.

- 12.6 Bahwa dalam perkara a quo, TERLAWAN I dalam menjalankan SOP (Standard Operating Procedure) pelelangan barang jaminan telah mengabaikan prinsip kehati-hatian Bank (prudrent banking principle) dengan tidak mematuhi Peraturan Perundang-undangan khususnya dalam Pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan dimana TERLAWAN I telah melakukan perubahan skema Pembayaran Bunga yang mana memberatkan Pelawan dan juga penilaian Obyek Jaminan secara serampangan tanpa melihat nilai pasar dilapangan yang sesungguhnya;
- 12.7 Bahwa lebih lanjut dalam pengaturan pelaksanaan lelang tersebut, Nilai hak tanggungan sebagaimana tertuang dalam APHT dan SHT harus lebih besar dari 125% (Seratus persen) dari nilai hutang (Rasio Loan to Value), yang artinya bersesuaian dengan nilai Pasar obyek sengketa dan jelas pelelangan harus dilaksanakan bertahap dengan melihat limit lelang turun **berdasarkan nilai Pasar**, dan nilai likuidasi pertahapan lelang. Namun TERLAWAN I telah mengabaikan peraturan tersebut dengan melelang obyek sengketa melalui TERLAWAN II hanya seharga **Rp. 1.160.100.000.- (Satu Milyar seratus enam puluh juta seratus ribu Rupiah)** dibawah nilai pasar yang jelas obyek jaminan memiliki 'nilai produktif';
14. Bahwa berdasarkan hal tersebut, upaya lelang yang dilaksanakan oleh TERLAWAN I melalui TERLAWAN II sangatlah merugikan pihak PELAWAN dikarenakan PELAWAN tidak diberikan kesempatan untuk menyelesaikan permasalahannya dengan TERLAWAN I tanpa harus

*Hal 8 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln*



menjual Obyek Jaminan, **MENINGAT PELAWAN SANGAT JELAS ADA ITIKAD BAIK UNTUK PENYELESAIAN KEWAJIBANYA KEPADA TERLAWAN I;**

15. Bahwa PMK Nomor: 213/Pmk.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 36 disebutkan: "***Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan: a. permintaan Penjual; b. PENETAPAN ATAU PUTUSAN DARI LEMBAGA PERADILAN; atau c. hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri ini.*** Sehingga sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan tetap perkara dalam a quo, mohon TERLAWAN I dan TERLAWAN II tidak dapat melaksanakan upaya lelang Obyek Jaminan dan membatalkan penetapan Lelang apapun dari TERLAWAN I melalui TERLAWAN II terhadap obyek jaminan serta TERLAWAN I dan II harus tunduk terhadap putusan perkara a quo;
16. Bahwa PELAWAN telah beritikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya kepada TERLAWAN I, namun hal tersebut selalu ditolak oleh TERLAWAN I dengan alasan yang tidak masuk akal yakni harus dilakukan pelunasan seluruhnya dikala kondisi PELAWAN yang sedang kesulitan secara ekonomi. Oleh Karenanya mohon PELAWAN dalam perkara a quo disebut sebagai PELAWAN yang beritikad baik;
17. Bahwa karena Perlawanan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang dapat dipertanggung jawabkan secara yuridis, yang telah jelas dasar hukumnya, serta didasarkan satu kenyataan yang (*feitelijk*) dan tidak terbantahkan maka sesuai dengan Pasal 180 HIR segala penetapan dan putusan pengadilan dalam perkara ini, maka mohon Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara Aquo untuk menetapkan putusan agar perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*Uitvoerbaar bij vooraad*) meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi;
18. Bahwa dikarenakan perkara ini berhubungan dengan permasalahan TERLAWAN I, maka sudah selayaknya biaya perkara ini dibebankan kepada TERLAWAN I;

Hal 9 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian-uraian pada posita gugatan ini, maka perkenankanlah PELAWAN mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar berkenan menjatuhkan putusan, sebagai berikut:

## **DALAM PROVISI**

Memerintahkan Kepada TERLAWAN I dan TERLAWAN II agar melakukan Penundaan Pelaksanaan Lelang atas Penetapan dan Pengumuman Eksekusi Lelang Hak Tanggungan Nomor. S-786/KNL.1401/2023, melalui Koran umum dan selebaran yang akan dilaksanakan Lelang pada hari Selasa, tanggal 25 Juni 2024 Pukul 13.00 WIB (Sesuai waktu server) alamat domaine [www.lelang.go.id](http://www.lelang.go.id) bertempat di KPKNL Surakarta, Jl. Ki Mangun Sarkoro No. 141, Surakarta, Terhadap Objek jaminan milik RETNA KUSUMASTUTI, agar ditunda atau di Tangguhkan sampai perkara Aquo Mempunyai Kekuatan Hukum tetap;

## **PRIMAIR:**

1. Menerima dan mengabulkan PERLAWANAN PELAWAN untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PELAWAN adalah PELAWAN yang beritikad baik, yang akan Membayar Pinjaman Hutangnya kepada Terlawan I dengan Pokok Hutangnya Sebesar Rp 1.300.000.000,- (satu miliar tiga ratus juta rupiah) dengan cara Skema Pembayaran Bunga saja tiap bulanya dengan masa perpanjangan setiap tahun;
3. Menyatakan Penetapan dan Pengumuman Eksekusi Lelang Hak Tanggungan melalui Koran umum dan selebaran yang akan dilaksanakan Lelang pada hari Selasa, tanggal 25 Juni 2024 Pukul 13.00 WIB (Sesuai waktu server) alamat domaine [www.lelang.go.id](http://www.lelang.go.id) bertempat di KPKNL Surakarta, Jl. Ki Mangun Sarkoro No. 141, Surakarta tidak ada dasar hukumnya karena melanggar nilai / Harga Pasar Objek Jaminan dan merubah skema Pembayaran yang memberatkan, maka haruslah diangkat;
4. Memerintahkan TERLAWAN I dan TERLAWAN II untuk menghentikan upaya penjualan lelang atas Obyek Jaminan RETNA KUSUMASTUTI berupa :

*Hal 10 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln*

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I. Sebidang Tanah seluas 350 m2, berikut bangunan beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai SHM No. 0329, yang terletak di Jl. Tirta Mulya, Rt. 003, Rw. 007, Kel/Desa. Kalikotes, Kecamatan Kalikotes, Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah, tercatat atas nama ISDA PRAMBODO :

Barat : Bpk. Dodi Pujianto

Timur : Bpk. Nur

Selatan : Jalan Raya

Utara : Bpk. Sriyono

II. Sebidang Tanah seluas 390 m2, berikut bangunan beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai SHM No. 1072, yang terletak di Jl. Klaten – Karangnongko, Dukuh Jetis, Rt. 001, Rw. 004, Kel/Desa. Ngrundul, Kecamatan Kebonarum, Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah, tercatat atas nama ARI KUSPRIYONO

Barat : Jalan

Timur : Ibu Karto Sanijem

Selatan : Jalan Kampung

Utara : Ibu Kusyantinah

III. Sebidang Tanah seluas 2547 m2, beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai SHM No. 0040, yang terletak di Kel/Desa. Kalikotes, Kecamatan Kalikotes, Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah, tercatat atas nama ISDA PRAMBODO

Barat : Jalan

Timur : Bpk. Hari Gunawan

Selatan : Bpk. Endri Setiawanto

Utara : Bpk. Harno dan Ibu Poni

IV. Sebidang Tanah seluas 2730 m2, beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai SHM No. 1040, yang terletak di Dukuh Kauman, Kel/Desa Ngrundul, Kecamatan Kebonarum, Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah, tercatat atas nama 1. RETNA KUSUMASTUTI, 2. ARI KUSPRIYONO, 3. ERNI WIDYASTUTI KUSUMANINGRUM, 4. INDRA NURHAYATI.

Hal 11 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln



Barat : Jalan  
Timur : Jalan  
Selatan : Bpk. Sastro  
Utara : Bpk. Dalimin

Sampai perkara Aquo Mempunyai Kekuatan Hukum tetap;

5. Menyatakan secara hukum bahwa putusan dapat dijalankan (dilaksanakan) terlebih dahulu (*Uit voorbaar bjjvooraad*) meskipun ada upaya verzet, banding maupun kasasi oleh TERLAWAN I dan II;
6. Menghukum TERLAWAN I dan TERLAWAN II untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

### **SUBSIDAIR**

Bila majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (*Ex Aquo Et Bono*).

Menimbang bahwa memperhatikan Surat Keputusan Ketua Mahkamah Agung Nomor 359/Kma/SK/Xii/2022 tentang Template dan Pedoman Penulisan Putusan/Penetapan Pengadilan Tingkat Pertama Dan Tingkat Banding Pada Empat Lingkungan Peradilan Di Bawah Mahkamah Agung, redaksi kata Pelawan dalam putusan ini dirubah menjadi Pembantah, kata Terlawan dirubah menjadi Terbantah dan kata Perlawanan dirubah menjadi Bantahan;

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Pembantah hadir Kuasanya di persidangan demikian pula dengan Para Terbantah masing-masing hadir menghadap Kuasanya;

Menimbang bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Adi Prasetyo, S.H.,M.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Klaten, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 2 September 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil.

Menimbang bahwa telah dibacakan bantahan Pembantah yang isinya tetap dipertahankan.

*Hal 12 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln*



Menimbang, bahwa atas bantahan Pembantah, Para Terbantah telah menyampaikan jawaban sebagai berikut:

## **Jawaban Terbantah I:**

### DALAM KONVENSI :

### DALAM EKSEPSI

#### 1. EKSEPSI *NON ADEMPLETI CONTRATUR*

- 1.1. Bahwa dalam perjanjian yang bersifat timbal balik, terdapat hak dan kewajiban pada masing-masing pihak, sehingga apabila salah satu pihak telah lebih dahulu melakukan wanprestasi (PELAWAN telah wanprestasi sehingga pembiayaannya macet) maka sangat tidak relevan PELAWAN sebagai pihak yang cidera janji / wanprestasi malah mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*. Hal mana akan mengusik dan melukai perasaan keadilan yang hidup dalam masyarakat.
- 1.2. Sebagaimana diketahui bahwa *exception non adimpleti contractus* dapat diajukan dan diterapkan dalam perjanjian timbal balik. Masing-masing pihak dibebani kewajiban (*Obligation*) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik. Pada Perjanjian seperti itu, seseorang tidak berhak menggugat, apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajiban dalam perjanjian (M. Yahya Harahap dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata*", halaman 451 butir 5, *Exceptio Non Adimpleti Contractus*).
- 1.3. Bahwa dalam permasalahan yang dijadikan materi perlawanan perkara *a quo*, TERLAWAN I sudah melaksanakan kewajiban berdasarkan perjanjian pembiayaan untuk keperluan PELAWAN. Kewajiban PELAWAN antara lain adalah melakukan setoran angsuran pembiayaan secara rutin sesuai yang diperjanjikan. Apabila PELAWAN tidak memenuhi kewajibannya menyetor angsuran pembiayaan karena alasan apapun, hal tersebut sudah merupakan cidera janji / wanprestasi.
- 1.4. Bahwa sesuai dengan catatan administrasi pada TERLAWAN I , maka diketahui bahwa PELAWAN berada pada posisi kolektibilitas

Hal 13 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln



Macet dan TERLAWAN I dengan itikad baik telah melakukan pembinaan baik secara lisan maupun tertulis, oleh karena itu PELAWAN terlebih dahulu menimbulkan kerugian bagi TERLAWAN I sehingga gugatan yang dilakukan oleh PELAWAN sangatlah tidak berdasar.

1.5. Bahwa berdasarkan butir 1.1. dan 1.4. di atas, maka kami mohon kepada Yth, Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi TERLAWAN I dan menyatakan bahwa gugatan PELAWAN ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima *NO (Niet Ontvenkelijkeverklaard)*.

## 2. *PLURIUM LITIS CONSORTIUM* : PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI TERLAWAN I DAN YANG MENJADI PELAWAN TIDAK LENGKAP

2.1 Bahwa sesuai yurisprudensi sebagaimana diputus dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Januari 1976 No. 201 K/Sip/1974, bahwa :*"Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima."*

2.2 Bahwa Prof Sudikno Mertokusumo, S.H. berpendapat, *terkait pihak-pihak yang berperkara dalam sengketa perdata, menjelaskan bahwa sekurang-kurangnya terdapat dua pihak, yaitu pihak PELAWAN yang mengajukan gugatan dan pihak TERLAWAN I. Pihak-pihak tersebut merupakan pihak Materil, karena mereka mempunyai kepentingan langsung di dalam perkara yang bersangkutan, tetapi sekaligus juga merupakan pihak Formil, karena merekalah yang beracara di muka pengadilan ;*

2.3 Oleh karena itu, selain pihak yang bertindak selaku PELAWAN haruslah orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum, begitu juga dengan pihak yang ditarik sebagai TERLAWAN I harus orang yang tepat memiliki kedudukan dan kapasitas.

*Hal 14 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln*



2.4 M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika, Halaman 113, menjelaskan :

*“Kekeliruan dan kesalahan dalam menarik orang sebagai TERLAWAN I, mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Akibat lebih lanjut dari kecacatan tersebut adalah gugatan harus dinyatakan tidak diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard / NO).”*

2.5 Bahwa dalam gugatannya, PELAWAN kurang pihak dalam menyebut pihak TERLAWAN I Dalam perkara ini, Pihak yang dimaksud adalah

- 1) Pandam Dewadi yang beralamat di jalan sawo No.2 RT 001 RW 003 Kel/Desa Karton Kecamatan Tegal Barat Kota Tegal , Jawa Tengah
- 2) S. Rahayu yang beralamat di Krosok RT 004 RW 003 Kel/Desa Ngrundul Kecamatan Kebonarum Kabupaten Klaten Provinsi Jawa Tengah
- 3) Bueno Aji Santoso beralamat di asrama Polisi Kemayoran N0.5 RT 008 RW 009 Kel/Desa Gunung Sahari Selatan Kecamatan Kemayoran Jakarta Pusat Provinsi DKI Jakarta.
- 4) Effendi yang beralamat tegalsari jomblangan RT 005 RW 000 kelurahan/desa Banguntapan Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul.

selaku pemenang lelang dan dapat menerangkan proses lelang telah diikuti dimana salah satu obyek sengketa telah dikuasai yang bersangkutan.

2.6 Bahwa pihak tersebut diatas sangat memiliki kedudukan dan peran dalam Perkara *a quo*, dimana pihak tersebut diatas sepatunya ditarik sebagai pihak dalam perkara ini sebagai TERLAWAN, atau sekurang-kurangnya sebagai TURUT TERLAWAN.

*Hal 15 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln*



Bahwa berdasarkan poin 2.1 sampai dengan 2.6 di atas, maka sudah sepatutnya dan dapat dibenarkan secara hukum apabila TERLAWAN I mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar Gugatan PELAWAN dinyatakan tidak dapat diterima / *NO( Niet Ontvenkelijeverklaard )*.

### 3. EKSEPSI *OBSCUUR LIBEL*

#### 3.1. DASAR HUKUM GUGATAN TIDAK JELAS (*RECHTS GROND*)

3.1.1 Bahwa dalam dalil PELAWAN yang menyatakan PELAWAN beritikad baik tidak benar

3.1.2 Bahwa sampai dengan diajukannya perlawanan lelang tidak ada itikad dari PELAWAN untuk menyelesaikan kewajibannya, dan pelawan dalam keadaan *wanprestasi*.

3.1.3 Bahwa berdasarkan itikad PELAWAN yang selalu menghindari dari kewajibannya maka TERLAWAN I melakukan lelang atas jaminan kredit.

3.1.4 Bahwa TERLAWAN I melakukan lelang obyek sengketa yang merupakan jaminan kredit, dimana atas obyek jaminan tersebut telah dibebani Hak Tanggungan berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan, sehingga perbuatan TERLAWAN I telah sesuai dengan ketentuan.

3.1.5 Bahwa Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan TERLAWAN I didasarkan atas ketentuan pada Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan), bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji.

Pasal 6 UU Hak Tanggungan

*"Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum*

Hal 16 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln



*serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”*

Pasal 20 ayat 1 UU Hak Tanggungan yaitu :

*Apabila Debitur cedera janji, maka “Obyek Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan Hak mendahulukan pada kreditur-kreditur lainnya”, sehingga tepat apabila Debitur yang cedera janji maka Hak Tanggungan dilelang pada pelelangan umum.*

3.1.6 Bahwa di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tercantum janji-janji yang salah satunya mengenai hak pemegang Hak Tanggungan untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji.

Pasal 11 ayat (2) huruf e UU Hak Tanggungan :

*“Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji.”*

3.1.7 Bahwa dengan demikian atas pernyataan PELAWAN yang menyatakan sebagai debitur beritikad baik adalah tidak jelas dan tidak berdasar.

3.1.8 Bahwa berdasarkan butir 3.1.1 hingga butir 3.1.6 di atas maka sudah sepatutnya dan dapat dibenarkan secara hukum apabila TERLAWAN I mohon kepada Majelis Hakim yang mulia agar Gugatan PELAWAN dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard / NO*).

### 3.2. GUGATAN PELAWAN KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)

3.2.1 Bahwa dalam dalil gugatan PELAWAN menyebutkan harga obyek yang menjadi agunan diperhitungkan memiliki nilai jual yang tinggi merupakan pernyataan yang tidak mendasar.

3.2.2 Bahwa nilai lelang telah berdasarkan appraisal independent yang penilaiannya dapat dipertanggungjawabkan.

*Hal 17 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln*



3.2.3 Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang disampaikan TERLAWAN I sebagaimana tersebut butir 3.2.1. di atas, maka dasar hukum yang dijadikan dasar gugatan tidak jelas (*rechts grond*) sehingga dengan demikian gugatan menjadi tidak jelas / kabur (*obscuur libel*)

3.2.4 Bahwa berdasarkan butir 3.2.2. di atas, maka kami mohon kepada Yth, Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi TERLAWAN I dan menyatakan bahwa gugatan PELAWAN ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima *NO (Niet Ontvenkelijkeverklaard)*.

Berdasarkan dalil - dalil yang kami kemukakan diatas, maka kami mohon kepada Yth, Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi TERLAWAN I dan menyatakan bahwa gugatan PELAWAN ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima *NO (Niet Ontvenkelijkeverklaard)*.

#### DALAM POKOK PERKARA

Majelis Hakim Yang Mulia, di samping eksepsi-eksepsi di atas, TERLAWAN I dalam hal ini juga menyampaikan jawaban dalam pokok perkara atas gugatan.

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk pula dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa TERLAWAN I menyatakan menolak dengan tegas seluruh dalil PELAWAN terkecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas dalam jawaban dalam pokok perkara ini.
3. Bahwa TERLAWAN I adalah Kreditur yang beritikad baik dan perbuatan TERLAWAN I sudah sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
4. Bahwa hubungan hukum yang terjadi antara TERLAWAN I dengan PELAWAN selaku Debitur berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 224 Tanggal 31 Maret 2010, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Nany

Hal 18 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pudjianti Suwigjo,S.H. Notaris di Klaten, yang telah dirubah dengan akta-akta sebagai berikut:

- 4.1. Akta Penambahan Plafond Kredit Nomor 02 Tanggal 2 Juli 2010, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Nany Pudjianti Suwigjo,S.H. Notaris di Klaten
- 4.2. Akta Perpanjangan Kredit Nomor 02 tanggal 04 April 2011, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ny. Nurnijati, S.H. Notaris di Surakarta.
- 4.3. Akta Perjanjian Penambahan Plafond Kredit Nomor 23 tanggal 23 Mei 2011, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ny. Nurnijati, S.H. Notaris di Surakarta
- 4.4. Akta Perpanjangan Kredit Nomor 34 tanggal 22 Maret 2012, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ny. Nurnijati, S.H. Notaris di Surakarta.
- 4.5. Akta Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 54 tanggal 30 Juli 2012, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Nany Pudjianti Suwigjo,S.H. Notaris di Klaten
- 4.6. Akta Perpanjangan Kredit Nomor 23 tanggal 12 April 2013, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ny. Nurnijati, S.H. Notaris di Surakarta
- 4.7. Addendum Perjanjian Kredit No. 23 add/SLO.II/HCLU/V/2014 tanggal 21 Mei 2014
- 4.8. Addendum Perjanjian Kredit No. 734/SLO.II/HCLU/IV/2014 tanggal 29 Maret 2015
- 4.9. Addendum Perjanjian Kredit No. 56/SLO.II/HCLU/III/2016 tanggal 24 Maret 2016
- 4.10. Addendum Perjanjian Kredit No. 23 add/SLO.II/HCLU/V/2014 tanggal 21 Mei 2014
- 4.11. Akta Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 12 tanggal 16 Februari 2016, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Nany Pudjianti Suwigjo,S.H. Notaris di Klaten

Hal 19 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln

#### Disclaimer

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



4.12. Addendum Perjanjian Kredit No. 172/SLO.II/HCLU/IX/20116  
tanggal 28 September 2016

Selanjutnya disebut dengan akta perjanjian

5. Bahwa PELAWAN dalam akta perjanjian tersebut diatas terjadi hubungan hutang piutang antara TERLAWAN I kepada PELAWAN, dengan pokok pinjaman sebesar Rp.1.600.000.000,- (satu miliar enam ratus juta rupiah) dengan jangka waktu yang telah mengalami beberapa kali perpanjangan sampai dengan 31 Maret 2017.

6. Bahwa untuk menjamin pembayaran kembali pokok kredit, bunga, denda dan pembayaran lainnya dalam rangka pelunasan kredit kepada TERLAWAN I, maka PELAWAN selaku Debitur menyetujui untuk menyerahkan agunan berupa sebidang tanah beserta bangunan lokasi proyek, dengan bukti kepemilikan yang menjadi agunan berupa:

6.1. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 329/Kalikotes, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Klaten, Kecamatan Kalikotes (dahulu Kota Klaten), Desa Kalikotes, seluas 350 M<sup>2</sup> (lebih kurang tiga ratus lima puluh meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal dua puluh empat Juni seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh (24-06-1987) Nomor 9338/1987, tercatat atas nama ISDA PRAMBODO, menurut Sertipikat (Tanda Bukti Hak) - dari Kantor Agraria Kabupaten Klaten tanggal empat Juli- seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh (04-07-1987);- -Berikut beserta semua dan segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanama di atasnya, tanpa terkecuali, setempat dikenal sebagai Desa Kalikotes, Kecamatan Kalikotes.

6.2. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 40/Kalikotes, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Klaten, Kecamatan Kalikotes, Desa Kalikotes, seluas 2.547 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus empat puluh tujuh meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal dua puluh satu Mei- dua ribu delapan (21-05-2008) Nomor 00766/Kalikotes/2008, tercatat atas nama ISDA PRAMBODO, menurut Sertipikat (Tanda Bukti Hak) dari - Kantor Pertanahan

Hal 20 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln



Kabupaten Klaten tanggal delapan belas Juli dua ribu delapan (18-07-2008):- - Berikut beserta semua dan segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanama di atasnya, tanpa terkecuali, setempat dikenal sebagai Desa Kalikotes, Kecamatan Kalikotes.

6.3. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 1622/Kalikotes, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Klaten, Kecamatan Kalikotes, Desa Kalikotes, seluas 107 M2 (seratus tujuh meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal delapan April dua ribu delapan (08-04-2008) Nomor 00761/Kalikotes/2008, tercatat atas nama ISDA PRAMBODO, menurut Sertipikat (Tanda Bukti Hak) dari Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten tanggal sebelas Juni- dua ribu delapan (11-06-2008); Berikut beserta semua dan segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanama di atasnya, tanpa terkecuali, setempat dikenal sebagai Desa Kalikotes, Kecamatan Kalikotes.

6.4. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 2193/Mojayan, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Klaten, Kecamatan Klaten Tengah, Desa Mojayan, seluas 142 M2 (seratus empat puluh dua meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal sembilan belas Oktober seribu sembilan ratus sembilan puluh lima (19-10-1995) Nomor 15121/1995, tercatat atas nama RETNA KUSUMASTUTI, NYONYA, menurut Sertipikat (Tanda Bukti Hak) dari Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten tanggal dua Nopember seribu sembilan ratus sembilan puluh lima - (02-11-1995) berikut beserta semua dan segala sesuatu yang tumbuh dan tertanam di atasnya, tanpa ketercuali, setempat dikenal sebagai desa Mojayan, kecamatan Klaten tengah

6.5. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 1072/Ngrundul, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Klaten, Kecamatan Kebonarum, Desa ngrundul seluas 390 M2 (tigaratus Sembilan puluh meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal delapan belas September seribu Sembilan ratus Sembilan puluh delapan (18-09-1998) nomor 34/Ngrundul/1998 tercatat atas nama ARI Kuspriyono

*Hal 21 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln*



menurut sertipikat (tanda bukti hak) dari kantro pertnahan kabupaten klaten tanggal tiga desember seribu sembilanratus Sembilan puluh delapan (03-12-1998) berikut beserta semua dan segala sesuatu yang tumbuh berdiri dan tertanam diatasnya tanpa terkecuali , setempat dikenal sebagai desa ngrundul kecamatan kebonarum.

6.6. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 1039/Ngrundul, terletak - di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Klaten, Kecamatan Kebonarum, Desa Ngrundul, seluas 2.830 M2 (dua ribu delapan ratus tiga puluh meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal tujuh belas Nopember seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh (17-11-1997) - Nomor 16166/1997, tercatat atas nama:

1. RETNA KUSUMASTUTI;
2. ARI KUSPRIYONO;
3. ERNI WIDYASTUTI KUSUMANINGRUM;
4. INDRA NURHAYATI;

Menurut Sertipikat (Tanda Bukti Hak) dari Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten tanggal dua puluh lima Juni seribu sembilan ratus sembilan puluh delapan (25-06-1998), Berikut beserta semua dan segala sesuatu yang tumbuh,- berdiri dan tertanama di atasnya, tanpa terkecuali, setempat dikenal sebagai Desa Ngrundul, Kecamatan Kebonarum.

6.7. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 1040/Ngrundul, terletak - di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Klaten, Kecamatan Kebonarum, Desa Ngrundul, seluas 2.730 M2 (dua ribu tujuh ratus tiga puluh meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal tujuh belas Nopember seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh (17-11-1997) - Nomor 16167/1997, tercatat atas nama:

1. RETNA KUSUMASTUTI;
2. ARI KUSPRIYONO;
3. ERNI WIDYASTUTI KUSUMANINGRUM;
4. INDRA NURHAYATI;

Hal 22 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menurut Sertipikat (Tanda Bukti Hak) dari Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten tanggal dua puluh lima Juni seribu sembilan ratus sembilan puluh delapan (25-06-1998), Berikut beserta semua dan segala sesuatu yang tumbuh,- berdiri dan tertanama di atasnya, tanpa terkecuali, setempat dikenal sebagai Desa Ngrundul, Kecamatan Kebonarum

7. Bahwa atas agunan tersebut telah dilakukan pengikatan sempurna dengan diikat Hak Tanggungan sebagai berikut:

7.1. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 582/KLKT/PHT/IV/2010 tertanggal 30 April 2010, sebagaimana telah terbit Sertipikat Hak Tanggungan No. 1831/2010 tanggal 14 Juni 2010

7.2. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 440/KBRM/PHT/IV/2010 tertanggal 12 April 2010, sebagaimana telah terbit Sertipikat hak Tanggungan No. 1299/2010 tanggal 21 April 2010

7.3. Akta Pemberian Hak Tanggungan 439/KBRM/PHT/IV/2010 tertanggal 12 April 2010, sebagai mana telah terbit Sertipikat Hak Tanggungan No. 1298/2010 tanggal 21 April 2010

7.4. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1056/KT/PHT/IX/2010 tertanggal 07 september 2010, sebagaimana telah terbit Sertipikat Hak Tanggungan No.3460/2010 tanggal 18 Oktober 2010

8. Bahwa terhadap hubungan hutang-piutang tersebut butir 3.1. maka timbul hubungan kedua belah pihak yang mengikat (*azas pacta sunt servanda*), sehingga PELAWAN selaku Debitur, mempunyai kewajiban untuk membayar angsuran kredit sesuai dengan akta perjanjian yang telah disepakati .

9. Bahwa perbuatan perikatan sebagaimana dimaksud butir 3.1. atau akta perjanjian, dihadiri dan disepakati oleh dan atau antara para pihak yang terkait dalam perjanjian. Hal tersebut adalah sudah sesuai dengan ketentuan sebagai berikut :

Pasal 1233 KUHPerdara

*Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang*

Hal 23 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln

#### 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)



Pasal 1338

*Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".*

Pasal 1320 KUHPerdara

*Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat :*

1. *Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
2. *Kecakapan untuk suatu perikatan;*
3. *Suatu pokok persoalan tertentu;*
4. *Suatu sebab yang tidak dilarang.*

10. Berdasarkan hal tersebut, bahwa dapat dinyatakan TERLAWAN I merupakan Kreditur yang beritikad baik, dimana telah memenuhi kewajiban sesuai dengan Akta Perjanjian, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT.

11. Bahwa dalam dalil gugatan PELAWAN butir 4,5,6,7,8 dan 9 menyatakan PELAWAN memiliki itikad baik dalam penyelesaian kewajibannya dan menyataka TERLAWAN I tidak mengakomodir itikad baikt PELAWAN sangat mengada ada, dapat TERLAWAN I sampaikan sebagai berikut:

11.1. Bahwa TERLAWAN I telah memberikan kesempatan/kemudahan berupa kelonggaran pembayaran dimana terbukti telah dilakukan addendum sehubungan perpanjangan jangka waktu dalam hal pembayaran kewajiban PELAWAN dimana perpanjangan waktu tersebut dilakukan beberapa kali.

11.2. Bahwa atas kesepakatan tersebut PELAWAN selalu mengingkari dalam penyelesaian kewajibannya, terbukti sampai gugatan bantahan diajukan pada Pengadilan Negeri Klaten menunjukkan itikad tidak baik dari PELAWAN dengan mengingkari kewajibannya yang saat ini PELAWAN dalam posisi kolektibilitas macet.

12. Bahwa dalam dalil gugatan PELAWAN butir 9, 10 dan 11, TERLAWAN I sampaikan sampaikan sebagai berikut:

Hal 24 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln



- 12.1. Bahwa lelang yang dilakukan TERLAWAN I, tidak seperti yang didalilkan PELAWAN, namun lelang atas agunan dilakukan secara bersamaan namun agunan laku terjual secara parsial.
  - 12.2. Bahwa PELAWAN mendalilkan, TERLAWAN I telah melakukan lelang dan atas lelang yang dilakukan TERLAWAN I tidak laku sehingga membuat obyek agunan menjadi turun nilainya.
  - 12.3. Bahwa dalil tersebut diatas sangat mengada ada, mengingat dalam penentuan harga lelang TERLAWAN I menggunakan appraisal independent dimana harga yang ditentukan berdasarkan metode appraisal dan dapat dipertanggungjawabkan
  - 12.4. Bahwa sehubungan dengan dalil tersebut diatas menjadi bertentangan dengan pernyataan PELAWAN yang menyatakan merupakan debitur beritikad baik, nyatanya mengetahui agunan atas kreditnya akan dilelang tidak ada itikad untuk melunasi ataupun menyelesaikan kewajibannya.
13. Bahwa dalil PELAWAN butir 12,13,14,15,16 dan 17 dapat TERLAWAN I sampaikan sebagai berikut:
- 13.1. Bahwa *dalam rangka menjamin pelunasan hutang dan agar PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk cq PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Solo selaku kreditur mempunyai kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain serta pemenuhan asas Publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga*, maka atas jaminan hutang piutang berupa agunan tersebut, kemudian yang telah dibebani Hak Tanggungan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan, sehingga perbuatan TERLAWAN I telah sesuai ketentuan.
  - 13.2. Hal ini sudah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah sebagai berikut :  
  
Pasal 1 ayat 1 :

Hal 25 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln



*"Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain."*

Pasal 13 ayat 1 :

*Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan*

Penjelasan Umum angka 3 C :

*"Memenuhi asas publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan"*

13.3. Bahwa kemudian PELAWAN, tidak menjalankan kewajibannya dengan baik sehingga terjadi tunggakan, sehingga Kredit atas nama PELAWAN selaku Debitur masuk dalam kategori Kolektibilitas Macet.

13.4. Bahwa perbuatan PELAWAN selaku Debitur, yang tidak membayar angsuran kreditnya seperti diatur di dalam Perjanjian Kredit sudah tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang diatur didalam Pasal 1234 KUHPerduta yang menyebutkan "Perikatan diberikan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu", dimana akibat dari tidak dipenuhinya prestasi tersebut (cidera janji/wanprestasi) menimbulkan kerugian bagi orang lain dan mewajibkan membayar kerugian dimaksud.

13.5. Bahwa perbuatan PELAWAN selaku Debitur sebagaimana tersebut butir 7. adalah perbuatan wanprestasi sesuai dengan ketentuan

- Pasal 1238 KUHPerduta yang berbunyi :

*"Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si*

*Hal 26 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN KIn*



*berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yg ditentukan.”*

- Bahwa sesuai dengan cetatan rekening koran per tanggal 30 September 2024, PELAWAN tidak membayar kewajibannya serta bunga dan denda sebesar Rp. 2.889.657.217,- (dua miliar delapan ratus delapan puluh Sembilan juta enam ratus lima puluh tujuh ribu dua ratus tujuh belas rupiah)

13.6. Bahwa atas tindakan PELAWAN, dengan itikad tidak baik telah lalai dalam melakukan pembayaran angsuran kredit secara rutin sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

13.7. Bahwa kemudian TERLAWAN I dengan itikad baik telah melakukan penagihan dan penyelamatan kredit macet sesuai ketentuan yang berlaku PELAWAN, dalam bentuk Surat Peringatan Penyelesaian Tunggalan Kredit, antara lain:

1. Surat Peringatan I No.12/SLO.II/HCLU/II/2017 tanggal 4 Januari 2017
2. Surat Peringatan II No.123/ SLO.II/HCLU/II/2017 tanggal 2 Februari 2017,
3. Surat Peringatan III No.123/ SLO.II/HCLU/II/2017 tanggal 14 Februari 2017,
4. Surat Peringatan Terakhir No.43/ SO.II/AMD/V/2017 tanggal 16 Mei 2017,
5. Surat Peringatan ke-1 No. 719/S/CAMD/RCAM-6/SLO/SP.1/V/2023 tanggal 29 Mei 2023
6. Surat Peringatan ke-2 No. 800/S/CAMD/RCAM-6/SLO/SP.1/VI/2023 tanggal 13 Juni 2023
7. Surat Peringatan ke-3 No. 901/S/CAMD/RCAM-6/SLO/SP.3/VI/2023 tanggal 27 Juni 2023
8. Somasi No. 1767/S/CAMD/RCAM-6/SLO/XII/2023 tanggal 18 Desember 2023

sehingga dengan demikian telah sesuai dengan Pasal 1238 KUHPerdara yang berbunyi :

*Hal 27 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln*



*"Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yg ditentukan."*

13.8. Bahwa terhadap Surat Peringatan serta somasi yang telah disampaikan TERLAWAN I, tidak pernah diindahkan oleh PELAWAN selaku Debitur, sehingga dengan demikian maka PELAWAN dengan itikad tidak baik telah berusaha menghindari kewajibannya kepada TERLAWAN I dengan mengajukan gugatan ini.

13.9. Bahwa TERLAWAN I dapat melakukan eksekusi lelang hak tanggungan mengingat TERLAWAN I memiliki hak yang diutamakan sebagai kreditur dan telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan..

13.10. Bahwa selain ketentuan peraturan perundang-undangan, apabila sudah memenuhi syarat legalitas formal subjek dan objek lelang ke KPKNL, maka *Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya*. Hal ini sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang bunyinya sebagai berikut:

*"Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang"*.

13.11. Bahwa atas lelang yang dilakukan telah laku sebagaimana tercantum dalam risalah lelang:

- 13.11.1. Nomor 910/38/2019 tertanggal 6 November 2019
- 13.11.2. Nomor 1457/38/2023 tertanggal 28 November 2023
- 13.11.3. Nomor 529/09.02/2024-01 tertanggal 25 Juni 2024

Berdasarkan dalil-dalil yang telah diuraikan di atas, TERLAWAN I mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

*Hal 28 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln*



PRIMER

Dalam Eksepsi

Dalam Provisi

1. Menerima atau mengabulkan eksepsi TERLAWAN I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan PELAWAN ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima dalam putusan sela (*provisi*).
3. Menghukum PELAWAN untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Dalam pokok perkara

1. Menolak gugatan PELAWAN seluruhnya;
2. Menyatakan TERLAWAN I merupakan Kreditur beritikad baik.
3. Menyatakan sah dan berharga :
  - 3.1. Akta Perjanjian Kredit Nomor 224 Tanggal 31 Maret 2010, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Nany Pudjianti Suwigjo, S.H. Notaris di Klaten, yang telah dirubah dengan akta-akta sebagai berikut:
    - 3.1.1. Akta Penambahan Plafond Kredit Nomor 02 Tanggal 2 Juli 2010, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Nany Pudjianti Suwigjo, S.H. Notaris di Klaten
    - 3.1.2. Akta Perpanjangan Kredit Nomor 02 tanggal 04 April 2011, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ny. Nurnijati, S.H. Notaris di Surakarta.
    - 3.1.3. Akta Perjanjian Penambahan Plafond Kredit Nomor 23 tanggal 23 Mei 2011, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ny. Nurnijati, S.H. Notaris di Surakarta
    - 3.1.4. Akta Perpanjangan Kredit Nomor 34 tanggal 22 Maret 2012, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ny. Nurnijati, S.H. Notaris di Surakarta.
    - 3.1.5. Akta Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 54 tanggal 30 Juli 2012, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Nany Pudjianti Suwigjo, S.H. Notaris di Klaten

Hal 29 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kl



- 3.1.6. Akta Perpanjangan Kredit Nomor 23 tanggal 12 April 2013, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ny. Nurnijati, S.H. Notaris di Surakarta
- 3.1.7. Addendum Perjanjian Kredit No. 23 add/SLO.II/HCLU/V/2014 tanggal 21 Mei 2014
- 3.1.8. Addendum Perjanjian Kredit No. 734/SLO.II/HCLU/IV/2014 tanggal 29 Maret 2015
- 3.1.9. Addendum Perjanjian Kredit No. 56/SLO.II/HCLU/III/2016 tanggal 24 Maret 2016
- 3.1.10. Addendum Perjanjian Kredit No. 23 add/SLO.II/HCLU/V/2014 tanggal 21 Mei 2014
- 3.1.11. Akta Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 12 tanggal 16 Februari 2016, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Nany Pudjianti Suwigjo, S.H. Notaris di Klaten
- 3.1.12. Addendum Perjanjian Kredit No. 172/SLO.II/HCLU/IX/20116 tanggal 28 September 2016
4. Menyatakan PELAWAN telah WANPRESTASI kepada TERLAWAN I .
5. Menghukum PELAWAN untuk menyelesaikan kewajiban/prestasi termasuk sisa pokok, bunga, denda maupun denda berjalan sampai dengan kredit PELAWAN dinyatakan lunas.
6. Menyatakan sah dan berharga atas risalah lelang :
  - 6.1.1. Nomor 910/38/2019 tertanggal 6 November 2019
  - 6.1.2. Nomor 1457/38/2023 tertanggal 28 November 2023
  - 6.1.3. Nomor 529/09.02/2024-01 tertanggal 25 Juni 2024
7. Menyatakan sah dan berharga Sertipikat Hak Tanggungan :
  - 7.1. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 582/KLKT/PHT/IV/2010 tertanggal 30 April 2010, sebagaimana telah terbit Sertipikat Hak Tanggungan No. 1831/2010
  - 7.2. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 440/KBRM/PHT/IV/2010 tertanggal 12 April 2010, sebagaimana telah terbit Sertipikat hak Tanggungan No. 1299/2010
  - 7.3. Akta Pemberian Hak Tanggungan 439/KBRM/PHT/IV/2010

Hal 30 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln



tertanggal 12 April 2010, sebagai mana telah terbit Sertipikat Hak Tanggungan No. 1298/2010

7.4. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1056/KT/PHT/IX/2010 tertanggal 07 september 2010, sebagaimana telah terbit Sertipikat Hak Tanggungan No.3460/2010 tanggal 18 Oktober 2010

8. Menyatakan TERLAWAN I berhak melakukan lelang atas agunan :

8.1. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 329/Kalikotes, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Klaten, Kecamatan Kalikotes (dahulu Kota Klaten), Desa Kalikotes, seluas 350 M2 (lebih kurang tiga ratus lima puluh meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal dua puluh empat Juni seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh (24-06-1987) Nomor 9338/1987, tercatat atas nama ISDA PRAMBODO, menurut Sertipikat (Tanda Bukti Hak) - dari Kantor Agraria Kabupaten Klaten tanggal empat Juli- seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh (04-07-1987);- -Berikut beserta semua dan segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanama di atasnya, tanpa terkecuali, setempat dikenal sebagai Desa Kalikotes, Kecamatan Kalikotes.

8.2. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 40/Kalikotes, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Klaten, Kecamatan Kalikotes, Desa Kalikotes, seluas 2.547 M2 (dua ribu lima ratus empat puluh tujuh meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal dua puluh satu Mei- dua ribu delapan (21-05-2008) Nomor 00766/Kalikotes/2008, tercatat atas nama ISDA PRAMBODO, menurut Sertipikat (Tanda Bukti Hak) dari - Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten tanggal delapan belas Juli dua ribu delapan (18-07-2008):- - Berikut beserta semua dan segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanama di atasnya, tanpa terkecuali, setempat dikenal sebagai Desa Kalikotes, Kecamatan Kalikotes.

8.3. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 1622/Kalikotes, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Klaten, Kecamatan Kalikotes, Desa Kalikotes, seluas 107 M2 (seratus tujuh meter persegi), sebagaimana

*Hal 31 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln*



diuraikan dalam Surat Ukur tanggal delapan April dua ribu delapan (08-04-2008) Nomor 00761/Kalikotes/2008, tercatat atas nama ISDA PRAMBODO, menurut Sertipikat (Tanda Bukti Hak) dari Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten tanggal sebelas Juni- dua ribu delapan (11-06-2008); Berikut beserta semua dan segala sesuatu yang tumbuh, berdiri dan tertanama di atasnya, tanpa terkecuali, setempat dikenal sebagai Desa Kalikotes, Kecamatan Kalikotes.

8.4. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 2193/Mojayan, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Klaten, Kecamatan Klaten Tengah, Desa Mojayan, seluas 142 M2 (seratus empat puluh dua meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal sembilan belas Oktober seribu sembilan ratus sembilan puluh lima (19-10-1995) Nomor 15121/1995, tercatat atas nama RETNA KUSUMASTUTI, NYONYA, menurut Sertipikat (Tanda Bukti Hak) dari Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten tanggal dua Nopember seribu sembilan ratus sembilan puluh lima - (02-11-1995) berikut beserta semua dan segala sesuatu yang tumbuh dan tertanam di atasnya, tanpa ketercuali, setempat dikenal sebagai desa Mojayan, kecamatan Klaten tengah

8.5. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 1072/Ngrundul, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Klaten, Kecamatan Kebonarum, Desa ngrundul seluas 390 M2 (tigaratus Sembilan puluh meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal delapan belas September seribu Sembilan ratus Sembilan puluh delapan (18-09-1998) nomor 34/Ngrundul/1998 tercatat atas nama ARI Kuspriyono menurut sertipikat (tanda bukti hak) dari kantro pertnahan kabupaten klaten tanggal tiga desember seribu sembilanratus Sembilan puluh delapan (03-12-1998) berikut beserta semua dan segala sesuatu yang tumbuh berdiri dan tertanam di atasnya tanpa terkecuali , setempat dikenal sebagai desa ngrundul kecamatan kebonarum.

8.6. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 1039/Ngrundul, terletak - di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Klaten, Kecamatan Kebonarum, Desa

*Hal 32 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln*



Ngrundul, seluas 2.830 M2 (dua ribu delapan ratus tiga puluh meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal tujuh belas Nopember seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh (17-11-1997) - Nomor 16166/1997, tercatat atas nama:

1. RETNA KUSUMASTUTI;
2. ARI KUSPRIYONO;
3. ERNI WIDYASTUTI KUSUMANINGRUM;
4. INDRA NURHAYATI;

Menurut Sertipikat (Tanda Bukti Hak) dari Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten tanggal dua puluh lima Juni seribu sembilan ratus sembilan puluh delapan (25-06-1998), Berikut beserta semua dan segala sesuatu yang tumbuh,- berdiri dan tertanama di atasnya, tanpa terkecuali, setempat dikenal sebagai Desa Ngrundul, Kecamatan Kebonarum.

8.7. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 1040/Ngrundul, terletak - di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Klaten, Kecamatan Kebonarum, Desa Ngrundul, seluas 2.730 M2 (dua ribu tujuh ratus tiga puluh meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal tujuh belas Nopember seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh (17-11-1997) - Nomor 16167/1997, tercatat atas nama:

1. RETNA KUSUMASTUTI;
2. ARI KUSPRIYONO;
3. ERNI WIDYASTUTI KUSUMANINGRUM;
4. INDRA NURHAYATI;

Menurut Sertipikat (Tanda Bukti Hak) dari Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten tanggal dua puluh lima Juni seribu sembilan ratus sembilan puluh delapan (25-06-1998), Berikut beserta semua dan segala sesuatu yang tumbuh,- berdiri dan tertanama di atasnya, tanpa terkecuali, setempat dikenal sebagai Desa Ngrundul, Kecamatan Kebonarum

9. Menghukum PELAWAN untuk membayar biaya perkara yang timbul.

10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada

*Hal 33 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln*



perlawanan (*verzet*), bantahan, banding, kasasi maupun peninjauan kembali

SUBSIDAIR

Apabila majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, TERLAWAN I mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

**Jawaban Terbantah II:**

1. Bahwa Terlawan II menolak seluruh dalil-dalil Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya, dan Terlawan II tidak akan menjawab dalil-dalil yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Terlawan II.
2. Bahwa objek sengketa dalam perkara ini yaitu:
  - Sebidang tanah beserta bangunan SHM No. 0329 selus 350 M<sup>2</sup> terletak di Jl. Tirta Mulya RT 03 RW 07 Kel/Desa Kalikotes. Kec. Kalikotes, Kab. Klaten atas nama Isda Prambodo;
  - Sebidang tanah beserta bangunan SHM No. 1072 selus 390 M<sup>2</sup> terletak di Jl. Klaten-Karangnongko, Dukuh Jetis RT 01 RW 04 Kel/Desa Ngrundul, Kec. Kebonarum, Kab. Klaten, Kab. Klaten atas nama Ari Kuspriyono;
  - Sebidang tanah beserta segala sesuatu di atasnya SHM No. 0040 seluas 2547 M<sup>2</sup> terletak di Kel/Desa Kalikotes. Kec. Kalikotes, Kab. Klaten atas nama Isda Prambodo;
  - Sebidang tanah beserta segala sesuatu di atasnya SHM No. 1040 seluas 2730 M<sup>2</sup> terletak di Kel/Desa Ngrundul, Kec. Kebonarum, Kab. Klaten, Kab. Klaten atas nama 1. Retna Kusumastuti 2. Ari Kuspriyono 3. Erni Widyastuti Kusumaningrum 4. Indra Nurhayati
3. Bahwa objek sengketa telah dilelang pada tanggal 25 Juni 2024 berdasarkan permohonan lelang dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Solo sebagai Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas objek sengketa.

DALAM EKSEPSI

Hal 34 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln



EKSEPSI PARA PELAWAN TERLEBIH DAHULU MELAKUKAN DAN DALAM KEADAAN WANPRESTASI (*EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS*)

- a. Bahwa Terlawan II sampaikan, pelaksanaan lelang atas objek sengketa adalah berdasarkan permohonan dari Terlawan I karena debitur *in casu* Pelawan telah wanprestasi terhadap perjanjian kredit yang disepakati antara Kreditur (Terlawan I) dengan debitur (Pelawan) sebagaimana diakui sendiri oleh Pelawan dalam posita angka 4 (empat) gugatannya;
- b. Bahwa sesuai dengan Surat pernyataan No. 57/CAMD/RCAM-6/SLO/III/2024 tanggal 14 Maret 2024 diantaranya menyatakan bahwa Pelawan telah wanprestasi/lalai dalam memenuhi kewajibannya untuk membayar hutang kepada kreditur dan hal tersebut juga diakui sendiri oleh Pelawan dalam posita angka 4 (empat) gugatannya;
- c. Bahwa karena Pelawan telah wanprestasi, Terlawan I sebagai Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas objek sengketa berhak mengajukan lelang melalui Terlawan II;
- d. Bahwa rentetan peristiwa dari wanprestasi sampai proses lelang adalah sebuah sebab-akibat yang berawal dari Pelawan yang tidak melaksanakan kewajiban hutangnya kepada Terlawan I;
- e. Berdasar hal tersebut, Pelawan tidak dapat mengajukan gugatan karena gugatan *a quo* diajukan oleh debitur yang berkewajiban untuk memenuhi kewajibannya sesuai yang diperjanjikan atau dengan kata lain sudah wanprestasi, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*). (Yurisprudensi MARI No.995 K/Sip/1975 tertanggal 08 Agustus 1975).

DALAM PROVISI

1. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas tuntutan provisi Pelawan yang meminta putusan provisional untuk menunda atau menangguhkan pelaksanaan lelang sampai perkara *a quo* mempunyai kekuatan hukum tetap;

Hal 35 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln



2. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Reg.No. 1070K/Sip/1972 tanggal 7 Mei 1973 dengan tegas menyatakan "*bahwa tuntutan provisi yang tercantum dalam Pasal 180 HIR, hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan, tuntutan provisionil yang mengenai pokok perkara tidak dapat diterima*".
3. Bahwa sebagaimana pula Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil dinyatakan dengan tegas bahwa "*setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) harus disertai dengan penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 yang menyebutkan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama*".
4. Bahwa dengan demikian, jika tanpa disertai uang jaminan yang sama nilainya dengan Objek Gugatan, pelaksanaan putusan serta merta dan provisional tidak boleh dilaksanakan. Sehingga dalil Penggugat yang pada pokoknya memohon agar Majelis Hakim memutuskan untuk menunda atau menangguhkan lelang terhadap Objek sengketa perkara *a quo* sudah sepatutnya untuk dikesampingkan.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain terhadap eksepsi Terlawan II di atas, dengan ini Terlawan II menyampaikan jawaban pada pokok perkara sebagaimana tersebut di bawah ini dan hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi mohon dianggap terbaca kembali pada jawaban dalam pokok perkara dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.
2. Bahwa Terlawan II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Pelawan yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Terlawan II.

**BAHWA DASAR DARI PELAKSANAAN LELANG ADALAH DEBITUR IN CASU PELAWAN WANPRESTASI**

*Hal 36 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln*



3. Bahwa Terlawan I memohonkan lelang atas objek sengketa karena debitur telah wanprestasi, bahkan setelah diberikan surat-surat peringatan yaitu:
  - Surat No. 719/S/CAMD/RCAM-6/SLO/SP.1/V/2023 tanggal 29 Mei 2023 hal Surat Peringatan ke-1;
  - Surat No. 800/S/CAMD1/RCAM-6/SLO/SP.2/VI/2023 tanggal 13 Juni 2023 hal Surat Peringatan ke-2;
  - Surat No. 901/S/CAMD1/RCAM-6/SLO/SP.3/VI/2023 tanggal 27 Juni 2023 hal Surat Peringatan ke-3
4. Bahwa sebelum dinyatakan wanprestasi, Pelawan telah diperingatkan terlebih dahulu akan kewajiban pembayaran hutangnya dan diberikan kesempatan untuk memenuhi kewajibannya kepada Kreditur;
5. Bahwa Pelawan pun mengakui bahwa dirinya wanprestasi sebagaimana dijelaskan dalam posita angka 4 (empat) dan 6 (enam) gugatannya;
6. Bahwa selain itu, dalam permohonan lelangnya, Terlawan I juga telah melampirkan surat pernyataan No. 57/CAMD/RCAM-6/SLO/III/2024 tanggal 14 Maret 2024 yang pada pokoknya Terlawan I menyatakan bahwa Pelawan telah wanprestasi meskipun telah diberi surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali.
7. Bahwa Debitur *in casu* Pelawan seharusnya berkewajiban untuk melakukan kewajiban pembayaran hutang sesuai yang diperjanjikan pada Kreditur (Terlawan I), namun Debitur/Pelawan tidak melaksanakan kewajiban tersebut, sehingga rentetan pelaksanaan lelang ini karena Pelawan terlebih dahulu melakukan dan berada dalam keadaan wanprestasi.

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

- *Tidak melakukan apa yang seharusnya disanggupi untuk dilakukan,*
- *Melaksanakan yang dijanjikan namun tidak sebagaimana yang diperjanjikan*
- *Melakukan apa yang telah diperjanjikan, namun terlambat pada waktu pelaksanaannya*

Hal 37 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln



- Melakukan sesuatu hal yang didalam perjanjiannya tidak boleh dilakukan.
- 8. Bahwa berdasarkan pendapat hukum tersebut, debitur/Pelawan dapat dikategorikan sebagai debitur wanprestasi;
- 9. Bahwa sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas objek sengketa, Terlawan I berhak mengajukan permohonan lelang atas objek hak tanggungan melalui Terlawan II.
- 10. Bahwa permohonan lelang tersebut sebagaimana ditegaskan pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan dengan tegas bahwa:  
"Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."
- 11. Bahwa dengan demikian pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundangan di bidang lelang.

BAHWA LELANG ATAS OBJEK SENGKETA TELAH SESUAI DENGAN  
KETENTUAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG  
BERLAKU DI BIDANG LELANG

- 12. Bahwa selanjutnya, Terlawan II memandang perlu untuk terlebih dahulu menyampaikan mengenai proses pelelangan *a quo*, sehingga dapat memberikan gambaran bagi Majelis Hakim dalam rangka memeriksa dan memutus perkara, sebagai berikut:
  - a. Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa merupakan permintaan dari PT. BTN (Persero), Tbk sesuai surat No. 52/S/CAMD/RCAM-6/SLO/III/2024 tanggal 14 Maret 2024 Hal Permohonan Lelang dan Surat Pengantar SKPT;
  - b. Bahwa permintaan lelang dimaksud sehubungan dengan tindak lanjut Akta Pengakuan Hutang No. 224 tanggal 31 Maret 2010 dan No. 225 tanggal 23 Februari 2010 antara Pelawan selaku debitur dan Terlawan

*Hal 38 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln*



I selaku kreditur, yang dalam perjalanannya Debitur dinyatakan tidak lancar dalam membayar angsuran (utang) sehingga dinyatakan sebagai Debitur wanprestasi sehingga melanggar Pasal 1338 KUHPerdata.

- c. Bahwa disamping itu, dalam menjamin kredit tersebut, Debitur telah menjamin objek sengketa yang kemudian dibebani dengan hak tanggungan sehingga berlaku ketentuan dalam UU Hak Tanggungan, termasuk Pasal 6 yang memberikan hak kepada kreditur pemegang hak tanggungan untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum.
- d. Bahwa dalam mengajukan permohonan lelang atas objek sengketa, Terlawan I telah menyampaikan surat dan dokumen persyaratan yang diperlukan sehingga memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang sehingga Terlawan II tidak berwenang menolak permohonan tersebut sesuai ketentuan Pasal 25 (dua puluh lima) PMK No. 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK LELang) yang berbunyi:
- “Kepala KPKNL, Pemimpin Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II, tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”*
- e. Bahwa Terlawan II telah memenuhi dokumen persyaratan lelang sebagaimana dimaksud dalam Lampiran PMK Lelang yaitu:
- Salinan / fotokopi Perjanjian Kredit
  - Salinan / fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan
  - Salinan/fotokopi sertifikat Hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
  - Salinan / fotokopi Perincian hutang / jumlah kewajiban debitur
  - Salinan / fotokopi bukti bahwa Debitur wanprestasi, antara lain surat-surat peringatan;

Hal 39 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln



- Surat pernyataan dari kreditor selaku Pemohon Lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana;
  - Salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh kreditor
  - Bukti pengumuman lelang;
  - SKT/SKPT
  - Surat pernyataan tanggung jawab formil dan materil dari Penjual tentang tidak adanya perubahan data fisik/yuridis objek lelang;
  - Salinan/fotokopi Laporan Penilaian;
- f. Bahwa setelah persyaratan lelang terpenuhi dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka Kepala KPKNL Surakarta menerbitkan Surat Penetapan Lelang No. S-1333/KNL.0902/2024 tanggal 21 Mei 2024;
- g. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang, Terlawan I telah mengumumkan rencana lelang melalui selebaran tanggal 27 Mei 2024 sebagai Pengumuma Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Solopos tanggal 11 Juni 2024 sebagai Pengumuman Kedua sehingga asas publisitas dimana pihak-pihak yang berkepentingan atas objek lelang dan khalayak ramai mengetahui rencana pelaksanaan lelang dan dapat mengoptimalisasi harga lelang yang terbentuk.
- h. Bahwa Terlawan juga telah menyampaikan tanggal pelaksanaan lelang kepada Pelawan sesuai surat No. 132/S/CAMD/RCAM-6/SLO/V/2024 tanggal 29 Mei 2024 hal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Jaminan dan Pengosongan Agunan;
- i. Bahwa Kantor Pertanahan telah menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) antara lain:
- SKPT No. 40932/2024 tanggal 21 Juni 2024;
  - SKPT No. 40898/2024 tanggal 19 Juni 2024;
  - SKPT No. 40918/2024 tanggal 20 Juni 2024;
  - SKPT No. 40910/2024 tanggal 20 Juni 2024.

Hal 40 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kl



13. Bahwa lelang objek sengketa *a quo* telah dilaksanakan pada tanggal 25 Juni 2024 dan dapat Terlawan II sampaikan untuk objek sengketa SHM No. 1040 telah laku terjual kepada peserta lelang yang mengajukan penawaran harga tertinggi sedangkan untuk ketiga objek lainnya belum terjual (Tidak Ada Penawaran);
14. Bahwa atas pelaksanaan lelang dimaksud telah dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 529/09.02/2024-01 tanggal 25 Juni 2024 sebagai suatu akta autentik dengan kekuatan pembuktian yang sempurna sesuai dengan Pasal 1 angka 34 PMK Lelang;
15. Bahwa dengan demikian, tindakan Terlawan II dalam melaksanakan pelelangan objek sengketa *a quo* atas permintaan Terlawan I telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga lelang telah sah dan tidak dapat dibatalkan.
16. Bahwa apa yang telah dilakukan oleh KPKNL Surakarta *in casu* Terlawan II terkait pelaksanaan lelang tersebut didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 jo PMK Lelang;
17. Bahwa oleh karena itu, lelang yang dilakukan Terlawan II tidak dapat dibatalkan karena sah secara hukum sebagaimana ketentuan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan yang menyatakan:

*"Bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan."*

TANGGAPAN TERLAWAN II TERHADAP DALIL PELAWAN YANG  
KEBERATAN TERHADAP NILAI LIMIT LELANG KARENA DINILAI  
DI BAWAH HARGA PASAR

18. Bahwa Terlawan II menolak dalil Pelawan angka 12.3 dan 12.6 yang pad intinya keberatan terhadap harga limit Objek Lelang yang dinilai di bawah harga pasar;

*Hal 41 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln*



19. Bahwa penentuan nilai limit dalam pelaksanaan lelang telah diatur dalam Pasal 55 ayat (2) PMK Lelang, yang mengatur bahwa penetapan nilai limit menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual.
20. Bahwa lebih lanjut dalam Pasal 56 ayat (1) PMK Lelang mengatur bahwa nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1)) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan: a. laporan hasil penilaian oleh Penilai; b. laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau c. harga perkiraan sendiri.
21. Bahwa sesuai bukti dokumen yang dilampirkan dalam permohonan lelang, Terlawan I selaku Penjual telah menyampaikan laporan hasil penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Agus, Firdaus dan Rekan;
22. Bahwa berdasarkan hal tersebut, penentuan nilai limit telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam PMK Lelang serta tidak ada ketentuan yang dilanggar sehingga penetapan nilai limit objek lelang sebagaimana surat pernyataan No.57/CAMD/RCAM-6/SLO/III/2024 tanggal 14 Maret 2024 adalah sah secara hukum.

**BAHWA GUGATAN DARI DEBITUR TIDAK MEMBATALKAN  
PELAKSANAAN LELANG**

23. Bahwa Terlawan II menolak dalil Pelawan yang menyatakan lelang tidak dapat dilaksanakan dan harus dibatalkan sampai dengan adanya Putusan yang berkekuatan hukum tetap;
24. Bahwa Pasal 47 huruf c PMK Lelang menyatakan bahwa: Hal lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 huruf c yang menjadi dasar Pejabat Lelang melakukan pembatalan atas lelang yang akan dilaksanakan meliputi: *"terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan lelang eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang"*;
25. Dengan demikian, gugatan yang berasal dari debitor tidak dapat membatalkan lelang;
26. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut, jelas bahwa dalil-dalil gugatan Pelawan tidak berdasar hukum, sehingga demi keadilan dan

*Hal 42 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kl*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepastian hukum, maka dalil-dalil gugatan Pelawan sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) oleh Majelis Hakim.

Maka : Berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Terlawan II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

1. Menerima eksepsi-eksepsi Terlawan II;
2. Menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Dalam Provisi:

Menolak tuntutan provisi dari Pelawan.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan lelang yang dilaksanakan oleh Terlawan II sah dan tidak dapat dibatalkan;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

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

Menimbang bahwa Pembantah telah mengajukan replik dan Para Terbantah telah pula mengajukan duplik sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa Pembantah nuntut membuktikan dalil Bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. **Bukti P-1** Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK. 3310244209720002 atas nama Retna Kusumastuti;
2. **Bukti P-2** Fotokopi Kartu Keluarga No. 3310241102080023 atas nama Kepala Keluarga Isda Prambodo;
3. **Bukti P-3** Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 329 Desa Kalikotes atas nama Isda Prambodo;

Hal 43 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. **Bukti P-4** Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 1072 Desa Ngrudul atas nama Ari Kuspriyono;
  5. **Bukti P-5** Fotokopi Sertipikat Hak milik No. 40 Desa Kalikotes atas nama Isda Prambodo;
  6. **Bukti P-6** Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 1040 Desa Ngrundul Kecamatan Kebonarum, Kabupaten Klaten;
  7. **Bukti P-7** Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 27 Mei 2024;
  8. **Bukti P-8** Fotokopi Surat Permohonan Penundaan Lelang tanggal 24 Juni 2024;
  9. **Bukti P-9** Fotokopi Penawaran dan Pengumuman Lelang Agunan tanggal 25 Juni 2024;
  10. **Bukti P-10** Fotokopi Tangkapan Layar dari Harga Nilai Jual dari Agunan Pelawandi Pasaran Jual Beli Tanah;
- Bukti surat P-1, P-7, P-8, telah bermaterai cukup, kemudian dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali P-2, P-3, P-4, P-5, P-9, fotokopi dari fotokopi tidak ada aslinya, dan P-10, fotokopi dari print out;

Menimbang bahwa Pembantah untuk membuktikan dalil Bantahannya tidak mengajukan saksi;

Menimbang bahwa Terbantah I untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. **Bukti T.I-1** Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor 224 tanggal 31 Maret 2010;
2. **Bukti T.I-2** Fotokopi Penambahan Plafond Kredit Nomor 02 tanggal 02 Juli 2010;
3. **Bukti T.I-3** Fotokopi Akta Perpanjangan Kredit Nomor 02 tanggal 04 April 2011;
4. **Bukti T.I-4** Fotokopi Akta Perjanjian Penambahan Plafond Kredit Nomor 23 tanggal 23 Mei 2011;
5. **Bukti T.I-5** Fotokopi Akta Perpanjangan Kredit Nomor 34 tanggal 22 Maret 2012;
6. **Bukti T.I-6** Fotokopi Akta Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 54 tanggal 30 Juli 2012;

Hal 44 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. **Bukti T.I-7** Fotokopi Akta Perpanjangan Kredit Nomor 23 tanggal 12 April 2013;
8. **Bukti T.I-8** Fotokopi Addendum Perjanjian Kredit No. 23Add/SLO.II/HCLU/V/2014 tanggal 21 Mei 2014;
9. **Bukti T.I-9** Fotokopi Addendum Perjanjian Kredit Bo. 734/SLO.II/HCLU/IV/2015;
10. **Bukti T.I-10** Fotokopi Addendum Perjanjian Kredit No. 56/SLO.II/HCLU/III/2016 tanggal 24 Maret 2015;
11. **Bukti T.I-11** Fotokopi Akta Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 12 tanggal 16 Februari 2016;
12. **Bukti T.I-12** Fotokopi Addendum Perjanjian Kredit No. 172/SLO.II/HCLU/IX/2016 tanggal 28 September 2016;
13. **Bukti T.I-13** Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 329 Desa Kalikotes atas nama Isda Prambodo;
14. **Bukti T.I-14** Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 40 Desa Kalikotes atas nama Isda Prambodo;
15. **Bukti T.I-15** Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 1622 Desa Kalikotes atas nama Isda Prambodo;
16. **Bukti T.I-16** Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 2193 Desa Mojayan atas nama Retna Kusumastuti;
17. **Bukti T.I-17** Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 1072 Desa Ngrundul atas nama Ari Kuspriyono;
18. **Bukti T.I-18** Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 1039 atas nama Retna Kusumastuti, Kuspriyono, Erni Widyastuti Kusumaningrum, Indra Nurhayati;
19. **Bukti T.I-19** Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 1040 Desa Ngrundul atas nama Retna Kusumastuti, Kuspriyono, Erni Widyastuti Kusumaningrum, Indra Nurhayati;
20. **Bukti T.I-20** Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan No. 1831/2010;
21. **Bukti T.I-21** Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan No. 1299/2010;
22. **Bukti T.I-22** Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan No. 1298/2010;
23. **Bukti T.I-23** Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan No. 3460/2010;

Hal 45 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln



24. **Bukti T.I-24** Fotokopi Surat Peringatan I atas Tunggakan Kredit tanggal 04 Januari 2017;
25. **Bukti T.I-25** Fotokopi Surat Peringatan II atas Tunggakan Kredit tanggal 02 Februari 2017;
26. **Bukti T.I-26** Fotokopi Surat Peringatan III atas Tunggakan Kredit tanggal 14 Februari 2017;
27. **Bukti T.I-27** Fotokopi Rekening Koran Nomor 43/SO.II/AMD/V/2017;
28. **Bukti T.I-28** Fotokopi Surat Peringatan Ke-1 No. 719/S/CAMD/RCAM-6/SLO/SP.1/V/2023;
29. **Bukti T.I-29** Fotokopi Surat Peringatan Ke-2 No. 800/S/CAMD1/RCAM-6/SLO/SP.2/VI/2023;
30. **Bukti T.I-30** Fotokopi Surat Peringatan Ke-3 No. 901/S/CAMD1/RCAM-6/SLO/SP.3/VI/2023;
31. **Bukti T.I-31** Fotokopi 1 lbr Rekening Koran No. 1767/S/CAMD/RCAM-6/SLO/XII/2023;
32. **Bukti T.I-32** Fotokopi Salinan Rekening Koran atas nama Retna Kusumastuti tanggal 30 September 2024;
33. **Bukti T.I-33** Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor 910/38/2019 tanggal 6 November 2019;
34. **Bukti T.I-34** Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor 1457/38/2023 tanggal 28 November 2023;
35. **Bukti T.I-35** Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor 529/09.02/2024.01 tanggal 25 Juni 2024;

Bukti surat T.I-1, T.I-2, T.I-3, T.I-4, T.I-5, T.I-6, T.I-7, T.I-8, T.I-9, T.I-10, T.I-11, T.I-12, T.I-13, T.I-14, T.I-17, T.I-20, T.I-21, T.I-32, T.I-34, T.I-35, telah bermaterai cukup, kemudian dicocokkan sesuai dengan aslinya, Kecuali T.I-15, T.I-16, T.I-18, T.I-19, T.I-22, T.I-23, T.I-24, T.I-25, T.I-26, T.I-27, T.I-28, T.I-29, T.I-30, T.I-31, T.I-33, telah bermaterai cukup, kemudian dicocokkan fotokopi dari fotokopi tidak ada aslinya;

Menimbang bahwa Terbantah II untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa :

*Hal 46 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. **Bukti T.II-1** Fotokopi Permohonan Lelang dan Surat Pengantar SKPT Nomor : 52/S/CAMD/RCAM-6/SLO/III/2024 tanggal 14 Maret 2024;
2. **Bukti T.II-2** Fotokopi Penetapan Jadwal Lelang Nomor : S-1333/KNL.0902/2024 tanggal 21 Mei 2024;
3. **Bukti T.II-3** Fotokopi Surat Pernyataan No. 57/S/CAMD/RCAM-6/SLO/III/2024 tanggal 14 Maret 2024;
4. **Bukti T.II-4a** Fotokopi Surat Peringatan Ke-1 No : 719/S/CAMD/RCAM-6/SLO/SP.1/V/2023 tanggal 29 Mei 2023;
5. **Bukti T.II-4b** Fotokopi Surat Peringatan Ke-2 No : 800/S/CAMD1/RCAM-6/SLO/SP.2/VI/2023 tanggal 13 Juni 2023;
6. **Bukti T.II-4c** Fotokopi Surat Peringatan Ke-3 No : 901/S/CAMD1/RCAM-6/SLO/SP.3/VI/2023 tanggal 27 Juni 2023;
7. **Bukti T.II-5a** Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. Berkas : 40932/2024;
8. **Bukti T.II-5b** Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. Berkas : 40898/2024;
9. **Bukti T.II-5c** Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. Berkas : 40918/2024;
10. **Bukti T.II-5d** Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. Berkas : 40910/2024;
11. **Bukti T.II-6a** Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 27 Mei 2024;
12. **Bukti T.II-6b** Fotokopi Surat Kabar Harian Solopos tanggal 11 Juni 2024 sebagai Pengumuman Lelang;
13. **Bukti T.II-7** Fotokopi Risalah Lelang No. 529/0902/2024-01 tanggal 25 Juni 2024;

Bukti surat T.II-1, T.II-2, T.II-3, T.II-5a, T.II-5b, T.II-5c, T.II-5d, T.II-6b, T.II-7, telah bermaterai cukup, kemudian dicocokkan sesuai dengan aslinya, Kecuali T.II-4a, T.II-4b, T.II-4c, T.II-6a, telah bermaterai cukup, kemudian dicocokkan fotokopi dari fotokopi tidak ada aslinya;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil Bantahannya, Pembantah telah mengajukan bukti berupa saksi. Saksi-Saksi mana telah

*Hal 47 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln*

#### 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)



memberikan keterangannya pada pokoknya masing-masing menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi **Suseno Aji**, dibawah

sumpah :

- Bahwa yang saksi tahu awalnya Pembantah punya usaha showroom jual beli mobil dengan modal seadanya, kemudian ada penawaran dari Bank BTN. untuk mengajukan pinjaman, selang beberapa tahun berjalan baik dan lancar, kemudian suami Pembantah kena masalah dan masuk penjara, kemudian usahanya jadi menurun dan akhirnya untuk pembayaran angsuran kredit di BTN jadi macet, kemudian Pembantah mendatangi kantor BTN menceritakan keadaan usahanya yang lagi colaps, tetapi Pembantah menyampaikan ke BTN kalau mau menyelesaikan pinjamannya dengan cara akan menjual asetnya, kemudian Pembantah belum sempat menjual asetnya, dari BTN sudah melelang/menjual tanpa seizin dari Pembantah dengan harga tidak sesuai jauh dari harga pasaran, sedangkan kalau Pembantah mau jual asetnya satu saja sudah bisa untuk menutup hutangnya lebih dari cukup;
- Bahwa ada usaha dari Pembantah untuk menyelesaikan pinjamannya dengan cara mau menjual asetnya sebagian yang diagunkan di BTN, dan Pembantah juga mengangsur ditransfer ke BTN meskipun tidak penuh;
- Bahwa ketika ada uang Pembantah mengangsur ke BTN walaupun tidak penuh;
- Bahwa Pembantah memberitahu kepada Kantor BTN mengajukan pelunasan, dan dari BTN sudah clear diangka Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah), setelah saksi mengantar ke Kantor BTN ternyata pinjamannya tidak jadi Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah), karena sebagian asetnya Pembantah sudah dilelang BTN, kemudian dari pihak Pembantah tidak jadi pelunasan;

Hal 48 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebelum adanya peledakan dari keterangan BTN tidak ada inisiatif Pembantah yang memberitahu ke BTN;
- Bahwa dari perjanjian atau kesepakatan untuk melunasi satu persatu dari jaminan, tapi dalam kenyataannya tidak boleh;
- Bahwa alasannya harus diselesaikan semuanya, karena kreditnya sudah dianggap macet;
- Bahwa bukti P-9 adalah benar ini fotokopi tanah sawah milik Pembantah yang berada di Kalikotes ;
- Bahwa harga limit tanah sawah di Kalikotes dengan luas 2547 m2 Rp264.400.000,00 (dua ratus enam puluh empat juta empat ratus ribu rupiah) dan tanah sawah di Kalikotes luas 2730 m2, Rp344.000.000,00 (tiga ratus empat puluh empat juta rupiah), dan Rumah Tinggal di Kalikotes Rp175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah), tidak sesuai dengan harga pasaran;
- Bahwa Saksi tahu karena satu tahun yang lalu saksi beli tanah, dan informasi disekitar didekat tanah yang sudah dilelang tersebut harga pasaran sudah diatas Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
- Bahwa ada waktu mediasi di Pengadilan dalam perkara ini pihak Pembantah siap membayar di angka Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dengan catatan kesepakatan dengan pihak BTN, pihak Pembantah harus punya uang minimal Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) untuk kerekening untuk syarat proses pelunasan ke BTN;
- Bahwa dari nilai angka Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) tersebut pihak Pembantah memasukkan uang tersebut kepada BTN;
- Bahwa Pembantah diharuskan membayar pelunasan pinjaman Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah), berarti kekurangannya untuk melunasi pinjamannya sekitar Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) sumbernya Pembantah ada usaha lain

Hal 49 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln



dan usaha akan menjual asetnya, pada waktu itu aset yang mau dijual sudah mau dibayar pembelinya;

- Bahwa Pembantah mempunyai pinjaman di BTN sekitar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah), dan akhirnya dengan adanya mediasi disuruh membayar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah), karena sudah dikurangi angsuran;
- Bahwa Pembantah mulai pinjam uang di BTN sekitar tahun 2017 atau tahun 2018 pada waktu suaminya Pembantah dipenjarakan;
- Bahwa suami Pembantah dipenjarakan sekitar 1 (satu) tahun lebih dan sekarang sudah bebas/keluar;
- Bahwa Saksi tahu aset Pembantah yang dijaminkan antara lain 2 (dua) aset rumah yang ada di Potroyudan Kalikotes dan 1 (satu) rumah sudah dilelangkan oleh BTN yang melelang bernama PANDAM tahun 2024 pas waktu itu perkara ini sedang berjalan mediasi, yang satu belum dilelang, Tanah Sawah yang ada di Kalikotes belum dilelang, 2 (dua) aset Tanah Sawah yang ada di Jetis sudah dilelang oleh BTN, pemenangnya saksi tidak tahu, 1 (satu) aset rumah di Jetis yang nilainya milyaran belum dilelang, dan ada aset ruko yang ada di jalan baypas Klaten sudah dilelang;
- Bahwa ada 7 (tujuh) total aset yang dijaminkan oleh Pembantah kepada pihak BTN;
- Bahwa Saksi tidak tahu pinjaman awal Pembantah kepada BTN, yang Saksi tahu sekitar tahun 2017;
- Bahwa Pembantah mempunyai usaha shorum mobil di Morangan Karangnom Klaten, setahu saksi miliknya Pembantah dan suaminya, saksi juga pernah beli mobil kepada Pembantah;
- Bahwa sepengetahuan saksi terkait dengan aset/harta kekayaan Pembantah pinjam uang di BTN dan penandatanganan kredit saksi tahu dari awal ada beberapa jaminan dan ada yang sudah dijual, karena saksi sering datang ke sorum jual beli mobilnya, kebetulan pada waktu itu ada petugas dari BTN datang untuk transaksi dan

Hal 50 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln



Pembantah mengatakan kepada saksi kalau mau dapat dana segar dari BTN;

- Bahwa aset Pembantah yang dijaminkan di BTN sudah dilelang ada 4 (empat) aset, saksi tahu dari cerita Pembantah;
- Bahwa terkait dengan bukti P-9 aset yang dijaminkan di BTN yang sudah dilelang saksi tahu pemenang lelangnya dari Pembantah;
- Bahwa terkait dengan perkara pidana suami Pembantah tersebut dalam perkara penggelapan;
- Bahwa Saksi tidak tahu sejauh mana BTN pernah melakukan somasi/pemanggilan kepada Pembantah, tahunya sudah ada yang dilelang;
- Bahwa saksi sudah lama menjadi nasabah dan lancar;
- Bahwa terkait dengan aset Pembantah yang belum dilelang yang masih di BTN, sekarang SHMnya dalam penguasaan BTN;
- Bahwa saksi mengikuti dari awal sampai adanya mediasi di Pengadilan untuk pelunasan pinjaman pada waktu mediasi disepakati Pembantah untuk membayar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) yang sebelumnya 2 (dua) jaminan sawah yang ada di Jetis belum dilelang, Pembantah datang ke BTN mau membayar melunasi setelah di BTN diberitahu petugas di BTN Solo tidak tahu, yang tahu urusannya ini BTN Semarang;
- Bahwa BTN Solo tersebut dimana Pembantah menjaminkan aset-asetnya;
- Bahwa dari cerita Pembantah tidak pernah diberitahu dari BTN tentang pemberitahuan lelang;

2.

Saksi **Nasir Wahyudi**, tidak

disumpah :

- Bahwa saksi tahu kredit pinjaman Pembantah di BTN mengalami gagal bayar atau macet;
- Bahwa saksi tahu Pembantah gagal bayar kredit macet karena usahanya baru colaps;

Hal 51 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kl



- Bahwa sebelum pandemi Covid 19 sekitar tahun 2017/2018 dan suami Pembantah kena musibah perkara pidana penggelapan, kemudian usahanya colaps;
- Bahwa usahanya yang aktif pak ISDA suami dari Pembantah, dan istrinya hanya membantu;
- Bahwa ada upaya dari Pembantah untuk melakukan penyelesaian dengan BTN karena Pembantah menjual asetnya;
- Bahwa aset-aset yang dijaminkan Pembantah di BTN tidak hanya milik Pembantah/Suaminya tapi sebagian masih milik satu keluarga termasuk milik istri saksi;
- Bahwa aset yang dari Pembantah masih atas nama bersama;
- Bahwa ada lelangan tersebut saksi tahu dengar dari orang karena tanah sawah di Jetis Klaten yang dilelang saksi yang menggarap sawahnya sampai sekarang;
- Bahwa saksi tidak pernah dikonfirmasi dari Pembantah mengatakan kepada saksi tanah sawah tersebut sudah dilelang;
- Bahwa berapa nominal hutang dari Pembantah kepada BTN persisnya yang saksi tahu kurang lebih satu milyar;
- Bahwa Pembantah menjaminkan 5 (lima) tanah sawah dan rumah;
- Bahwa dari kelima aset jaminan tersebut kalau dijual semua lebih dari cukup;
- Bahwa bukti surat P-9, benar fotokopi tanah sawah ini yang saksi garap yang dijaminkan Pembantah kepada BTN;
- Bahwa tidak wajar harga limit tanah sawah di Kalikotes dengan luas 2547 m2 Rp264.400.000,00 (dua ratus enam puluh empat juta empat ratus ribu rupiah) dan tanah sawah di Kalikotes luas 2730 m2, Rp344.000.000,00 (tiga ratus empat puluh empat juta rupiah), dan Rumah Tinggal di Kalikotes Rp175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah);
- Bahwa lalau harga pasaran dari keterangan yang sudah beli tanah sawah yang ada disekitar milik Pembantah satu tahun yang lalu sudah mencapai Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);

Hal 52 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln



- Bahwa dari kelima jaminan yang diagunkan ke BTN sudah ada yang dilelang aset yakni ruko yang ada di Jalan Baypas Klaten, dan 2 (dua) tanah sawah yang ada di Jetis Klaten;
- Bahwa Ruko yang ada di Jalan Baypas Klaten dilelang BTN pada waktu suami Pembantah kena masalah pidana sebelum corona tahun 2017;
- Bahwa tanah sawah yang di Jetis Klaten belum lama lelangnya tahun 2024;
- Bahwa suami Pembantah bebas dari penjara sebelum corona, menjalani hukuman sekitar 14 (empat belas) bulan;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya atas Bantahan Pembantah, Para Terbantah tidak mengajukan saksi;

Menimbang bahwa para Terbantah telah mengajukan Kesimpulan sedangkan Pembantah tidak mengajukan Kesimpulan;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### Dalam Provisi

Menimbang bahwa bersamaan dengan gugatan Bantahannya, Pembantah telah mengajukan tuntutan Provisi, yang pada pokoknya meminta kepada Pengadilan Negeri Klaten agar memerintahkan kepada Terbantah I dan Terbantah II agar melakukan penundaan atau menanggihkan Pelaksanaan Lelang atas Penetapan dan Pengumuman Eksekusi Lelang Hak Tanggungan Nomor S-786/KNL.1401/2023, melalui koran umum dan selebaran yang akan dilaksanakan lelang pada hari Selasa, tanggal 25 Juni 2024 pukul 13.00 WIB;

Menimbang bahwa tuntutan Provisi/Provisionil merupakan permintaan agar sementara diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu

*Hal 53 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln*



pihak sebelum putusan akhir dijatuhkan yang sifatnya serta merta. Tindakan pendahuluan yang dimohonkan adalah tindakan sementara yang tidak termasuk tindakan dalam materi pokok perkara;

Menimbang bahwa lembaga Provisi bersifat fakultatif dan untuk dapat dijatuhkan putusan Provisi/Provisionil harus dipenuhi syarat-syarat sebagaimana tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001;

Menimbang bahwa setelah mencermati tuntutan Provisi Pembantah, maka Majelis Hakim menilai bahwa tuntutan Provisi yang dimohonkan mempunyai makna yang sama dengan materi pokok perkara yang dimohonkan dalam putusan akhir sebagaimana tertuang dalam Petitum ketiga dan keempat dari gugatan Bantahan yang pada pokoknya agar Pengadilan Negeri menunda, menangguhkan dan atau memerintahkan agar menghentikan pelaksanaan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan yang diumumkan melalui koran umum dan selebaran yang akan dilaksanakan lelang pada hari Selasa, tanggal 25 Juni 2024 pukul 13.00 WIB dengan cara mengangkat Eksekusi Lelang tersebut;

Menimbang bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1070K/Sip/1972, tanggal 14 Mei 1973 yang memuat kaidah hukum bahwa tuntutan provisionil adalah suatu permohonan yang diajukan oleh Penggugat untuk memperoleh tindakan sementara dari Majelis Hakim selama proses persidangan berlangsung dimana sifat/isi dari tindakan sementara tersebut bukan mengenai materi pokok sengketa yang akan diputuskan dalam putusan akhir;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, maka terhadap tuntutan Provisi Pembantah dinyatakan ditolak;

### **Dalam Eksepsi**

Menimbang, bahwa Terbantah I bersamaan dengan jawabannya telah menyampaikan eksepsi sebagai berikut :

#### **1. Eksepsi *Non Adempti Contractur* ;**

Bahwa dalam perjanjian yang bersifat timbal balik, terdapat hak dan kewajiban pada masing-masing pihak, sehingga apabila salah satu pihak telah lebih dahulu melakukan wanprestasi (Pembantah telah wanprestasi sehingga pembiayaan macet) maka sangat tidak relevan Pembantah

*Hal 54 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln*



sebagai pihak yang cidera janji/wanprestasi malah mengajukan gugatan dalam perkara a quo. Hal mana akan mengusik dan melukai perasaan keadilan yang hidup dalam masyarakat;

2. Eksepsi *Plurum Litis Consortium* : Pihak yang ditarik sebagai Terbantah I dan yang menjadi Pembantah tidak lengkap;

Bahwa dalam gugatannya, Pembantah kurang pihak dalam menyebut Terbantah I dalam perkara ini, pihak yang dimaksud adalah :

- 1) Pandam Dewadi yang beralamat di jalan sawo No.2 RT 001 RW 003 Kel/Desa Karton Kecamatan Tegal Barat Kota Tegal , Jawa Tengah
- 2) S. Rahayu yang beralamat di Krosok RT 004 RW 003 Kel/Desa Ngrundul Kecamatan Kebonarum Kabupaten Klaten Provinsi Jawa Tengah
- 3) Buono Aji Santoso beralamat di asrama Polisi Kemayoran N0.5 RT 008 RW 009 Kel/Desa Gunung Sahari Selatan Kecamatan Kemayoran Jakarta Pusat Provinsi DKI Jakarta.
- 4) Effendi yang beralamat tegalsari jomblangan RT 005 RW 000 kelurahan/desa Banguntapan Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul.

selaku pemenang lelang dan dapat menerangkan proses lelang telah diikuti dimana salah satu obyek sengketa telah dikuasai yang bersangkutan.

3. Eksepsi *Obscuurl Libel*;

Bahwa dalam dalil Pembantah yang menyatakan Pembantah beritikad baik tidak benar, sampai dengan diajukannya perlawanan/gugatan Bantahan lelang tidak ada itikad baik dari Pembantah untuk menyelesaikan kewajibannya dan Pembantah dalam keadaan wanprestasi. Berdasarkan hal tersebut maka Terbantah I melakukan lelang atas jaminan kredit;

Bahwa dalam dalil gugatan Pembantah menyebutkan harga obyek yang menjadi agunan diperhitungkan memiliki nilai jual yang tinggi merupakan pernyataan yang tidak mendasar karena nilai lelang berdasarkan appraisal independent yang penilaiannya dapat dipertanggungjawabkan

Hal 55 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln



oleh karenanya maka dasar hukum yang dijadikan dasar gugatan tidak jelas/kabur;

Menimbang, bahwa Terbantah II bersamaan dengan jawabannya telah menyampaikan eksepsi sebagai berikut:

Eksepsi Pembantah Terlebih Dahulu Melakukan Dan Dalam Keadaan Wanprestasi (*Exceptio Non Adimpleti Contractus*);

Bahwa Terbantah II sampaikan, pelaksanaan lelang atas objek sengketa adalah berdasarkan permohonan dari Terbantah I karena debitur *in casu* Pembantah telah wanprestasi terhadap perjanjian kredit yang disepakati antara Kreditur (Terbantah I) dengan debitur (Pembantah) sebagaimana diakui sendiri oleh Pembantah dalam posita angka 4 (empat) gugatannya;

Berdasar hal tersebut, Pembantah tidak dapat mengajukan gugatan karena gugatan a quo diajukan oleh debitur yang berkewajiban untuk memenuhi kewajibannya sesuai yang diperjanjikan atau dengan kata lain sudah wanprestasi;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi Terbantah I dan Terbantah II sebagai berikut:

Menimbang bahwa dalam praktik eksepsi adalah merupakan tangkisan terhadap gugatan yang tidak mengenai materi pokok perkara, namun apabila eksepsi dinyatakan dikabulkan maka dapat menyudahi atau menyelesaikan pemeriksaan pokok perkara;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 136 HIR eksepsi/tangkisan yang diajukan oleh Tergugat/Terbantah kecuali tentang Pengadilan tidak berwenang tidak dapat diajukan dan dipertimbangkan secara terpisah tetapi harus diperiksa bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mencermati uraian eksepsi *Non Adempti Contractur* yang diajukan oleh Terbantah I dan Terbantah II serta eksepsi *Plurum Litis Consortium* dan eksepsi *Obscuurlibel* yang diajukan oleh Terbantah I, maka Majelis Hakim menilai bahwa seluruh eksepsi yang diajukan tersebut telah memasuki materi pokok perkara, oleh karena untuk dapat mengetahui kebenaran dari dalil setiap uraian eksepsi

Hal 56 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln



yang diajukan masing-masing oleh Terbantah I dan Terbantah II diperlukan pembuktian terhadap materi pokok perkara yang harus diperiksa dan dipertimbangkan dalam pokok perkara;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, maka terhadap eksepsi Terbantah I dan Terbantah II dinyatakan ditolak;

## Dalam Pokok Perkara

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Perlawanan/Bantahan Pembantah adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang bahwa Pembantah pada pokoknya menyatakan bahwa Pembantah adalah Pembantah yang beritikad baik yang akan membayar pinjaman atau hutangnya sejumlah Rp1.300.000.000,00 (satu milyar tiga ratus ribu Rupiah) dan meminta agar Pengadilan menyatakan mengangkat dan menghentikan upaya penjualan lelang atas obyek jaminan berupa :

1. Sebidang Tanah seluas 350 m2, berikut bangunan beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai **SHM No. 0329**, yang terletak di Jl. Tirta Mulya, Rt. 003, Rw. 007, Kel/Desa. Kalikotes, Kecamatan Kalikotes, Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah, tercatat atas nama ISDA PRAMBODO;
2. Sebidang Tanah seluas 390 m2, berikut bangunan beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai SHM No. **1072**, yang terletak di Jl. Klaten – Karangnongko, Dukuh Jetis, Rt. 001, Rw. 004, Kel/Desa. Ngrundul, Kecamatan Kebonarum, Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah, tercatat atas nama ARI KUSPRIYONO;
3. Sebidang Tanah seluas 2547 m2, beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai **SHM No. 0040**, yang terletak di Kel/Desa. Kalikotes, Kecamatan Kalikotes, Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah, tercatat atas nama ISDA PRAMBODO
4. Sebidang Tanah seluas 2730 m2, beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai **SHM No. 1040**, yang terletak di Dukuh Kauman, Kel/Desa Ngrundul, Kecamatan Kebonarum, Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah, tercatat atas nama 1. RETNA KUSUMASTUTI, 2. ARI KUSPRIYONO, 3. ERNI WIDYASTUTI KUSUMANINGRUM, 4. INDRA NURHAYATI.

Hal 57 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln



Dengan alasan bahwa Pembantah tidak pernah diberitahukan oleh Terbantah I mengenai hasil lelang yang sebelumnya dan tidak mendapatkan keterangan hasil lelang dari beberapa obyek jaminan sebelumnya atas hasil pelaksanaan lelang serta Terbantah I dalam menjalankan SOP (Standard Operating Procedure) pelelangan barang jaminan telah mengabaikan prinsip kehati-hatian Bank (prudrent banking principle) dengan tidak mematuhi Peraturan Perundang-undangan khususnya dalam Pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan dimana Terbantah I telah melakukan perubahan skema Pembayaran Bunga yang mana memberatkan Pembantah dan juga penilaian Obyek Jaminan secara serampangan tanpa melihat nilai pasar dilapangan yang sesungguhnya;

Menimbang bahwa atas gugatan Bantahan Pembantah, Terbantah I menyangkal dengan menyatakan bahwa Pembantah selalu mengingkari dalam penyelesaian kewajibannya, terbukti sampai gugatan Bantahan diajukan ke Pengadilan Negeri Klaten hingga Pembantah dalam posisi kolektibilitas macet. Terbantah II telah pula menyangkal gugatan Bantahan Pembantah dengan menyatakan bahwa Terbantah I memohon lelang atas obyek sengketa karena debitur telah wanprestasi dan sebagai pemegang hak tanggungan atas obyek sengketa Terbantah I berhak mengajukan permohonan lelang atas obyek hak tanggungan melalui Terbantah II;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dalil Bantahan Pembantah dan dalil sangkalan Terbantah I dan Terbantah II maka yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah apakah terhadap pelaksanaan eksekusi lelang atas obyek sengketa tersebut diatas sebagai jaminan perjanjian kredit antara Pembantah dengan Terbantah I harus dilakukan pengangkatan dan atau penghentian ?;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR menegaskan bahwa setiap pihak yang mendalilkan suatu hak atau suatu keadaan atau suatu peristiwa yang mendukung hak tersebut, atau untuk menyangkal hak orang lain maka wajib membuktikan hak, keadaan atau peristiwa itu, sehingga beban pembuktian dibebankan pertama-tama kepada Pembantah;

*Hal 58 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln*



Menimbang bahwa untuk membuktikan gugatan Bantahannya, Pembantah telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-10 serta telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Terbantah I telah mengajukan bukti surat bertanda T.I-1 sampai dengan T.I-35, dan Terbantah II telah mengajukan bukti surat bertanda T.II-1 sampai dengan T.II-13. Selain bukti surat para Terbantah tidak mengajukan alat bukti lain;

Menimbang bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan masalah pokok dalam perkara ini;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat tertanda P-1 berupa fotokopi atas nama RETNA KUSUMASTUTI (Pembantah) dengan NIK 3310244209720002 beralamat di Morangan RT 003 RW 002 Desa Karangnom Kecamatan Klaten Utara, bersesuaian dengan bukti surat tertanda T.I-1 berupa Perjanjian Kredit tanggal 31 Maret 2024 antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dengan Nyonya RETNA KUSUMASTUTI sebagai Penerima Kredit yang dibuat oleh Notaris NANY PUDJIANTI SUWIGJO, S.H.;

Menimbang bahwa dalam perjanjian tersebut disebutkan jumlah pinjaman sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah) dengan jenis kreditnya, Kredit Modal Kerja (KMK) dengan bunga 12.57 % (dua belas koma lima puluh tujuh prosen) yang dapat berubah sewaktu-waktu sesuai ketentuan Bank ditinjau setiap 3 (tiga) bulan sekali sejak tanggal penandatanganan perjanjian kredit serta dihitung berdasarkan saldo harian dengan ketentuan bunga dihitung setiap tanggal 25 (dua puluh lima) dan diperhitungkan sejak penarikan kredit dan harus dibayarkan paling lambat pada akhir bulan bersangkutan;

Menimbang bahwa dalam perjanjian tersebut telah disepakati jaminan yang diserahkan Pembantah sebagai penerima kredit kepada Terbantah I antara lain:

1. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 329/Kalikotes, Provinsi di Jawa Tengah sesuai bukti surat tertanda P-3, T.I-13, yang telah dibebani Hak

*Hal 59 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln*



- Tanggungansesuai bukti surat tertanda T.I-20 berupa Sertifikat hak Tanggungan Nomor 1831/2010;
2. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 1622/Kalikotes, Provinsi di Jawa Tengah, sesuai bukti surat tertanda T.I-15, yang telah dibebani Hak Tanggungan sesuai bukti surat tertanda T.I-20 berupa Sertifikat hak Tanggungan Nomor 1831/2010;
  3. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 40/Kalikotes, Provinsi di Jawa Tengah, sesuai bukti surat tertanda P-5, T.I-14, yang telah dibebani Hak Tanggungan sesuai bukti surat tertanda T.I-20 berupa Sertifikat hak Tanggungan Nomor 1831/2010;
  4. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 1072/Ngrundul, Provinsi di Jawa Tengah, sesuai bukti surat tertanda P-4, T.I-17, yang telah dibebani Hak Tanggungan sesuai bukti surat tertanda T.I-21 berupa Sertifikat hak Tanggungan Nomor 1299/2010;
  5. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 1039/Ngrundul, Provinsi di Jawa Tengah, sesuai bukti surat tertanda T.I-18, yang telah dibebani Hak Tanggungan sesuai bukti surat tertanda T.I-22 berupa Sertifikat hak Tanggungan Nomor 1298/2010;
  6. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 1040/Ngrundul, Provinsi di Jawa Tengah, sesuai bukti surat tertanda P-6, T.I-19, yang telah dibebani Hak Tanggungan sesuai bukti surat tertanda T.I-22 berupa Sertifikat hak Tanggungan Nomor 1298/2010;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat tertanda T.I-2 terjadi perubahan perjanjian tentang penambahan Plafon kredit tanggal 2 Juli 2010 dengan jumlah kredit menjadi Rp1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta Rupiah);

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat tertanda T.I-3 dibuat kesepakatan Perpanjangan Kredit antara Pembantah dengan Terbantah I sehingga kredit berakhir pada tanggal 31 Maret 2012. Berdasarkan bukti surat tertanda T.I-4 dibuat kembali kesepakatan Perjanjian penambahan Plafon Kredit antara Pembantah dengan Terbantah I tanggal 23 Mei 2011 dengan jumlah kredit menjadi Rp1.350.000.000,00 (satu milyar tiga ratus lima puluh juta Rupiah);

*Hal 60 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln*



Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat tertanda T.I-5 dibuat kembali kesepakatan Perpanjangan kredit antara Pembantah dengan Terbantah I sehingga kredit berakhir pada tanggal 31 Maret 2013. Berdasarkan bukti surat tertanda T.I-6 dibuat kembali kesepakatan Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit atas nama Pembantah tanggal 30 Juli 2012 dengan perubahan besar pokok pinjaman menjadi Rp2.000.000.000,00 (dua milyar Rupiah) dengan jaminan tambahan berupa sebidang tanah Hak Milik Nomor 5198/Karanganom, Provinsi Jawa Tengah;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat tertanda T.I-7 kembali dibuat perjanjian Perpanjangan Kredit tanggal 12 April 2013 antara Pembantah dengan Terbantah I sehingga kredit berakhir tanggal 31 Maret 2014. Berdasarkan bukti surat tertanda T.I-8 dibuatlah Addendum Perjanjian Kredit tanggal 21 Mei 2014 antara Terbantah I dengan Pembantah yang perubahannya berkaitan dengan jangka waktu kredit diperpanjang selama 12 (dua belas) bulan sejak jatuh tempo atau dari tanggal 12 April 2014 sampai dengan tanggal 12 April 2015;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat tertanda T.I-9 dibuatlah kembali Addendum perjanjian kredit tanggal 29 April 2015 antara Terbantah I dengan Pembantah yang perubahannya terkait jangka waktu kredit diperpanjang selama 12 (dua belas) bulan sejak jatuh tempo atau dari tanggal 31 Maret 2015 sampai dengan tanggal 31 Maret 2016 serta pengenaan Provisi 1% (12 bulan) dari jumlah kredit yang diperpanjang;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat tertanda T.I-10 dibuat kembali kesepakatan Addendum Perjanjian Kredit tanggal 24 Maret 2016 antara Terbantah I dengan Pembantah yang perubahannya terkait jangka waktu kredit diperpanjang selama 6 (enam) bulan sejak jatuh tempo atau dari tanggal 31 Maret 2016 sampai dengan tanggal 31 September 2016 serta pengenaan Provisi 0,5% (6 bulan) dari jumlah kredit yang diperpanjang;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat tertanda T.I-11 dibuatlah Perubahan Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit antara Pembantah dengan Terbantah I tanggal 16 Februari 2016 dengan besar pokok pinjaman sejumlah Rp1.600.000.000,00 (satu milyar enam ratus ribu

*Hal 61 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln*



Rupiah) berupa Kredit Modal Kerja yang sifatnya Revolving dengan jaminan berupa:

1. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 329/Kalikotes, Provinsi Jawa Tengah, yang telah dibebani Hak Tanggungan sesuai bukti surat tertanda T.I-20 berupa Sertifikat hak Tanggungan Nomor 1831/2010;
2. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 40/Kalikotes, Provinsi Jawa Tengah, yang telah dibebani Hak Tanggungan sesuai bukti surat tertanda T.I-20 berupa Sertifikat hak Tanggungan Nomor 1831/2010;
3. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 1622/Kalikotes, Provinsi Jawa Tengah, yang telah dibebani Hak Tanggungan sesuai bukti surat tertanda T.I-20 berupa Sertifikat hak Tanggungan Nomor 1831/2010;
4. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 2193/Mojayan, Provinsi Jawa Tengah, yang telah dibebani Hak Tanggungan sesuai bukti surat tertanda T.I-23 berupa Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 3460/2010;
5. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 1072/Ngrundul, Provinsi Jawa Tengah, yang telah dibebani Hak Tanggungan sesuai bukti surat tertanda T.I-21 berupa Sertifikat hak Tanggungan Nomor 1299/2010;
6. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 1039/Ngrundul, Provinsi Jawa Tengah, yang telah dibebani Hak Tanggungan sesuai bukti surat tertanda T.I-22 berupa Sertifikat hak Tanggungan Nomor 1298/2010;
7. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 1040/Ngrundul, Provinsi Jawa Tengah, yang telah dibebani Hak Tanggungan sesuai bukti surat tertanda T.I-22 berupa Sertifikat hak Tanggungan Nomor 1298/2010;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat tertanda T.I-12 dibuatlah kembali Addendum Perjanjian Kredit tanggal 28 September 2019 antara Terbantah I dengan Pembantah dengan perubahan terkait jangka waktu kredit yang diperpanjang selama 6 (enam) bulan sejak jatuh empo atau tanggal 31 September 2016 sampai tanggal 31 Maret 2017 dengan provisi 0,5 % dari jumlah kredit yang diperpanjang;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka Majelis Hakim mendapatkan fakta tentang riwayat perjanjian/kesepakatan kredit antara Pembantah dengan Terbantah I yang menunjukkan adanya beberapa

*Hal 62 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln*



kali perubahan skema perjanjian kredit yang dibuat antara Pembantah dengan Terbantah I;

Menimbang bahwa selanjutnya dalam posita ke-4 gugatan Bantahan, Pembantah menerangkan bahwa pada saat memasuki pembayaran bunga pada tahun ke-5 Pembantah mengalami kesulitan pembayaran angsuran dikarenakan adanya peristiwa suami Pembantah mengalami musibah harus menjalani hukuman atas kejadian perkara dilanjutkan adanya pandemi Covid-19 yang menyebabkan penurunan hasil usaha sebagaimana keterangan Saksi Suseno Aji yang bersesuaian dengan keterangan Saksi Nasir Wahyudi, namun Pembantah tidak menyampaikan data terkait kondisi dan keadaan usaha Pembantah secara riil sehingga menyebabkan Pembantah mengalami gagal bayar;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat tertanda T.I-24 berupa Surat Peringatan I atas Tunggakan Kredit tanggal 4 Januari 2017, T.I-25 berupa Surat Peringatan II atas Tunggakan Kredit tanggal 2 Februari 2017, T.I-26 berupa Surat Peringatan III atas Tunggakan Kredit tanggal 14 Februari 2017, T.I-27 berupa Surat Peringatan Terakhir tanggal 16 Mei 2017, T.I-28 berupa Surat Peringatan ke-1 tanggal 29 Mei 2023, T.I-29 berupa Surat Peringatan ke-2 tanggal 13 Juni 2023, T.I-30 berupa Surat Peringatan ke-3 tanggal 27 Juni 2023, T.I-31 berupa Teguran Keras (Somasi) yang seluruhnya menunjukkan bahwa Pembantah tidak melaksanakan kewajiban pembayaran angsuran pinjaman (kredit) kepada Terbantah I yang telah disepakati sesuai perjanjian tersebut diatas;

Menimbang bahwa selanjutnya Terbantah I sesuai bukti surat tertanda T.II-1 telah mengajukan permohonan Lelang kepada Terbantah II berdasarkan bukti surat tertanda T.II-3 yakni berupa Surat Pernyataan Nomor 57/S/CAMD/RCAM-6/SLO/III/2024 yang dibuat oleh Terbantah I yang pada pokoknya menyatakan bahwa RETNA KUSUMASTUTI (Pembantah) benar-benar telah lalai atau tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar utangnya dengan ini dinyatakan "WANPRESTASI";

Menimbang bahwa berpedoman pada ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta

*Hal 63 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln*



Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Pasal 1238 KUHPerdara maka Terbantah I sebagai kreditur dan pemegang hak tanggungan diberikan kekuasaan sendiri untuk menjual obyek hak tanggungan oleh undang-undang melalui pelelangan umum dalam keadaan debitur (in casu Pembantah) telah cidera janji atau tidak memenuhi prestasi pembayaran pinjaman kepada Terbantah I;

Menimbang bahwa sesuai bukti surat tertanda P-7 dan bukti surat tertanda T.II-6a berupa Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas obyek Lelang berupa sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 0329/Desa Kalikotes, sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1072/Desa Ngrundul, sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 0040/Desa Kalikotes dan sebidang tanah Nomor 1040/Desa Ngrundul dengan masing-masing tercantum nilai limit lelang menunjukkan bahwa Pembantah telah mengetahui tentang pelaksanaan lelang serta nilai limit lelang terhadap masing-masing obyek sengketa;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat tertanda T.II-6b berupa Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada Surat Kabar Solopos tanggal 11 Juni 2024 dengan Waktu Pelaksanaan Lelang pada hari Selasa, tanggal 25 Juni 2024 memiliki makna selain mempublikasikan atau memberitahukan secara umum kepada masyarakat juga memberikan informasi kepada yang berkepentingan in casu Pembantah tentang adanya pelaksanaan lelang eksekusi serta harga limit terhadap obyek sengketa/jaminan tersebut diatas;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat tertanda T.II-7 berupa Risalah Lelang Nomor 529/0902/2024-01 tanggal 25 Juni 2024 diterangkan bahwa terhadap obyek sengketa berupa sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1040/Desa Ngrundul telah terjual dengan harga lelang Rp481.600.000,00 (empat ratus delapan puluh satu juta enam ratus ribu Rupiah) atas nama pembeli BUONO AJI SANTOSO, sedangkan sebidang tanah Sertipikat 0329/Desa Kalikotes, sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1072/Desa Ngrundul dan sebidang tanah Nomor 0040/Desa Kalikotes tidak terjual;

*Hal 64 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa dalam dalil perlawanannya Pembantah menyatakan bahwa dalam pelaksanaan lelang penilaian Obyek Jaminan dilakukan secara serampangan tanpa melihat nilai pasar dilapangan yang sesungguhnya sebagaimana bukti surat tertanda P-10;

Menimbang bahwa dalam ketentuan Pasal 1 angka ke-25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa harga limit adalah nilai minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual. Dalam hal ini nilai limit tidak boleh lebih tinggi dari nilai taksiran dan nilai likuidasi. Dalam ketentuan Pasal 1 angka ke-26 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa harga lelang adalah harga penawaran tertinggi yang diajukan oleh peserta lelang yang telah disahkan oleh pemenang lelang oleh Pejabat lelang. Dalam ketentuan Pasal 13 huruf e Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ditegaskan bahwa penjual bertanggung jawab terhadap keabsahan formil dan materil nilai limit;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian tersebut maka jelas terdapat perbedaan antara nilai/harga limit dengan harga pasar secara aktual terhadap obyek sengketa/jaminan dan oleh karena terhadap obyek sengketa/jaminan dilakukan penjualan berdasarkan lelang oleh Terlawan II, maka segala hal berkaitan dengan pelaksanaan lelang tunduk pada ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut diatas membuktikan bahwa para Terbantah telah melaksanakan tugas dan kewajibannya sesuai dengan prosedur yang berlaku dan oleh karena Majelis Hakim menilai Pembantah tidak dapat membuktikan dalil gugatan Bantahannya maka tidaklah berdasar untuk dilakukan penghentian dan pengangkatan terhadap pelaksanaan eksekusi lelang terhadap obyek sengketa/jaminan tersebut;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Pembantah tidak dapat

*Hal 65 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln*

#### 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)



membuktikan dalil-dalil Bantahannya namun sebaliknya Para Terbantah telah berhasil membuktikan dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat yang diajukan oleh Pembantah maupun para Terbantah berupa fotokopi dari fotokopi oleh karena telah didukung dengan bukti surat lain, maka Majelis Hakim menilai bukti surat tersebut memiliki nilai pembuktian sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 112 K/Pdt/1996 tanggal 17 September 1998;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat yang lain oleh karena Pembantah tidak dapat membuktikan dalil Perlawanannya/Bantahannya dan para Terbantah telah berhasil membuktikan dalil sangkalannya maka terhadap bukti surat yang lain tidak dipertimbangkan lagi;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas maka Majelis Hakim berpendapat Pembantah adalah Pembantah yang tidak benar dan petitum-petitum dalam gugatan Bantahannya beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Bantahan Pembantah ditolak, maka Pembantah adalah sebagai pihak yang kalah dan harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Herzien Inlandsch Reglement (HIR) serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan Provisi Pembantah;

### DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Terbantah I dan Terbantah II;

### DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang tidak benar;
- Menolak gugatan Bantahan Pembantah seluruhnya;
- Menghukum Pembantah membayar biaya perkara sejumlah Rp323.000,00 (tiga ratus dua puluh tiga ribu Rupiah);

*Hal 66 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klaten, pada hari Jum'at, tanggal 29 November 2024, oleh kami, Suharyanti, S.H., sebagai Hakim Ketua, Eulis Nur Komariah, S.H.,M.H. dan Evi Fitriastuti, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 5 Desember 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Suharyanti, S.H., sebagai Hakim Ketua, Evi Fitriastuti, S.H.,M.H dan Alfa Ekotomo, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota dengan dihadiri oleh Tri Wiyana, S.H. sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

TTD

Evi Fitriastuti, S.H.,M.H.

TTD

Suharyanti, S.H.

TTD

Alfa Ekotomo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Tri Wiyana, S.H.

## Perincian Biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp 30.000,00
2. PNBP Relas	:	Rp 30.000,00
3. Proses/Administrasi	:	Rp 75.000,00
4. Panggilan	:	Rp 168.000,00
5. Materai	:	Rp 10.000,00
6. Redaksi Putusan	:	<u>Rp 10.000,00 +</u>
Jumlah		Rp 323.000,00 (tiga ratus dua puluh tiga ribu Rupiah)

Hal 67 dari 67 Putusan Nomor 74/Pdt.Bth/2024/PN Kln

### 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)