



**P U T U S A N**  
**Nomor 423/Pdt/2017/PT SMG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini, dalam perkara antara :

**JOKO SUNARTO**, Klaten 21 April 1962, agama Islam, pekerjaan Pedagang, Kewarganegaraan Indonesia, laki-laki, beralamat di Purwogondo Rt.004, Rw.011, Desa Sidoharjo, Kec. Polanharjo, Kab. Klaten, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat**;  
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Endra, S.H., M.H. dan Tri Harini, S.H., masing-masing adalah Advokat dan Konsultan Hukum "Endra, S.H., M.H. & Partners" yang beralamat di Jatimalang RT 04 RW 02 Desa. Joho, Kec. Mojolaban, Kab. Sukoharjo, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 18 Juni 2017;

**Lawan:**

1. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Pusat Jakarta Cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten, beralamat di Jl. Veteran No.88 Klaten, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I semula Tergugat I**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

- 1) Akang Darmaji, S.H., M.H., Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara;
- 2) Budi Prasetya, S.SiT., M.Hum., Kepala Sub. Seksi Perkara Pertanahan;
- 3) Hartadi, A.Ptnh., Kepala Sub. Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan;
- 4) Saptu Giri, S.H., Mediator Pertanahan;
- 5) Ika Ariyati, S.H., Analisis Permasalahan Pertanahan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan Surat Kuasa Nomor: 600.14/37/XII/2016 tertanggal 5 Desember 2016 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten pada tanggal 11 Januari 2017 dibawah Register Nomor 20/2017;

2. **P.T. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk, Kantor Pusat Jakarta Cq. P.T. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk. DSP Cabang Pembantu Kartasura**, beralamat di Komplek Ruko Kartasura Blok B, Jln Ahmad Yani Kartasura, Sukoharjo, selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

- |                             |                             |
|-----------------------------|-----------------------------|
| 1) FX. Indarko Kunto;       | 8) Kunto Dwi Laksono;       |
| 2) Nelsy Waty;              | 9) Adrie Primera Nuari;     |
| 3) Matheos H Ratuludji;     | 10) Sofyan Deny Saputro;    |
| 4) Adhlan Fadhillah Ahmad;  | 11) Mohammad Harzian;       |
| 5) Tuning Sumiasih;         | 12) C.H Bagus Anggara Jita; |
| 6) Dina Martina Nainggolan; | 13) Heriska Arfiani;        |
| 7) Senoaji;                 | 14) Sadwianto Kurniawan;    |

Berdasarkan Surat Kuasa Nomor: SK-HKM-020 tertanggal 17 Januari 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten pada tanggal 15 Maret 2017 dibawah register Nomor 111/2017;

3. **Menteri Keuangan Republik Indonesia Cq. Departemen Keuangan Republik Indonesia Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN), Kantor Wilayah IX Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), Surakarta**, beralamat di Jl. Ki Mangun Sarkoro No 141 Surakarta, selanjutnya disebut sebagai Terbanding III semula Tergugat III;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

- 1) Moh. Arif Rochman, SH;
- 2) Hendro Kartono, SH;
- 3) Muhammad Irfan Fathoni K, SH;
- 4) Santoso;
- 5) Cicilia Ekowati;
- 6) Feri Fadeli;
- 7) Okky Kurniawan;
- 8) Risdian Fajarohman;

Berdasarkan Surat Kuasa Nomor: SKU-1020/MK.6/2016 tertanggal 20 Desember 2016 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten pada tanggal 4 Januari 2017 dibawah register Nomor 8/2017;

---

Halaman 2 dari Halaman 24, Putusan Nomor 423/Pdt/2017/PT SMG



**Pengadilan Tinggi tersebut :**

1. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 423/Pdt/2017/PT SMG tanggal 4 Oktober 2017 tentang Penunjukkan Majelis Hakim ;
2. Telah mempelajari Turunan Putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomor 131/Pdt.G/2016/PN Kln tanggal 6 Juni 2017 beserta berkas perkara dan surat-surat yang berkaitan dengan perkara dimaksud;

**TENTANG DUDUK PERKARA :**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 28 November 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten pada tanggal 28 November 2016 dalam Register Nomor 131/Pdt.G/2016/PN Kln, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat telah mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat II dengan tujuan untuk tambah modal usaha, dan mengenai ketentuan bagaimana atas perjanjian tersebut Penggugat hingga saat ini tidak mengetahuinya, karena Penggugat tidak pernah diberikan salinan/ tindakan perjanjian pinjam-meminjam tersebut dari Tergugat II;
2. Bahwa sebagaimana tersebut posita angka 1 gugatan Penggugat dan almarhumah Siti Rohmah ( Istri Penggugat ) telah menjaminkan sebidang tanah bangunan, dengan sertifikat Hak Milik No.1092/ds.Sidoharjo, kec.Polanharjo,kab.Klaten, seluas 180 m2 atas nama Almarhumah Siti Rohmah ( istri Penggugat ) dengan batas-batas sbb :

Sebelah utara : Jalan.  
Sebelah Timur : Mustahid.  
Sebelah Selatan : Sungai.  
Sebelah Barat : Mulyadi.

Bahwa untuk selanjutnya mohon disebut obyek sengketa.

3. Bahwa Tergugat II akan melakukan penjualan lelang tanah dan bangunan obyek sengketa posita angka 2 gugatan dengan bantuan Tergugat III pada tanggal 09 Desember 2016 berdasarkan pengumuman lelang ke dua pada harian Solopos tanggal 25 Nopember 2016 ;
4. Bahwa Tergugat II dan Para Penggugat telah menanda tangani akta Akta Pemberian Hak Tanggungan ( APHT ), pada pasal 4 yang berbunyi " Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut diatas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri

*Halaman 3 dari Halaman 24, Putusan Nomor 423/Pdt/2017/PT SMG*



Klaten”, oleh karena itu pelaksanaan lelang Hak Tanggungan semestinya sesuai dengan akta yang telah ditanda tangani oleh Penggugat dan almarhumah Siti Rohmah ( Istri Penggugat ) dengan Tergugat II yaitu lewat Pengadilan Negeri Klaten, sehingga dengan demikian penjualan lelang pada tanggal 09 Desember 2016 tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan yang mengikat dan batal demi hukum ;

5. Bahwa azas suatu perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak sifatnya terbuka “ semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya “ pasal 1338 KUH Perdata ( BW ), oleh karena itu posita angka 4 gugatan wajib harus dilaksanakan oleh Tergugat II maupun Penggugat, dalam hal ini Tergugat II tidak melaksanakannya, maka Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Bahwa pelaksanaan eksekusi berdasarkan pasal 26 UU No.4 tahun 1996: “selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan“, maka berdasarkan pasal tersebut seharusnya pelaksanaan eksekusi sesuai dan berlandaskan pasal 224 HIR,258 RBg, dengan demikian apabila Tergugat II dengan bantuan Tergugat III melakukan lelang tidak berdasarkan pasal 224 HIR,258 RBg adalah perbuatan melawan hukum, karena tidak dipatuhinya ketentuan Undang-undang Hak Tanggungan (UU No.4 tahun 1996);
7. Bahwa sehubungan pelaksanaan penjualan lelang atas tanah dan bangunan obyek sengketa dalam pelaksanaannya tidak sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebagaimana posita angka 4 gugatan, maka perbuatan Tergugat II yang melakukan penjualan lelang dengan bantuan Tergugat III merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karena itu, Tergugat I untuk tidak mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah ( SKPT ) untuk lelang, karena pelaksanaan lelang tidak sesuai dengan pasal 26 UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
8. Bahwa Tergugat I didalam perkara ini agar selama proses perkara ini berjalan tidak melakukan perubahan balik nama terhadap obyek sengketa posita angka 2 gugatan, apabila ada permohonan perubahan balik nama baik dari Tergugat I atau siapapun harap menunggu putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap (in kracht), dan atau berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 pasal 45 ayat 1 huruf

Halaman 4 dari Halaman 24, Putusan Nomor 423/Pdt/2017/PT SMG



e “Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi “ huruf . e. tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan;

9. Bahwa guna menghindari adanya penguasaan maupun peralihan benda yang menjadi obyek sengketa kepada orang lain, maka mohon untuk dapat diletakkan sita Persamaan terhadap tanah dan bangunan obyek sengketa posita angka 2 gugatan;

10. Bahwa gugatan ini didasarkan pada alat bukti yang kuat serta outentik, maka mohon dinyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet (uit voerbaar bij voorraad);

11. Bahwa oleh karena berdasarkan fakta dan fakta hukum, Para Tergugat telah melanggar hak-hak Penggugat, maka sudah sewajarnya kepadanya dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan ini mohon y.t.h., Ketua Pengadilan Negeri Klaten berkenan memanggil Para Pihak, dan memeriksa perkara ini secara seksama, serta mengadili selanjutnya menjatuhkan putusan hukum yang amarnya sebagai berikut ;

## PRIMAIR

### I. DALAM PROVISI:

Menetapkan dan menyatakan menurut hukum untuk menanggukhan penjualan secara lelang terhadap benda yang menjadi obyek sengketa, tersebut sampai dengan putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap (in kracht);

### II. DALAM POKOK PERKARA;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita Persamaan yang diletakkan terhadap tanah Obyek Sengketa;
3. Menyatakan Pelaksanaan lelang atas obyek sengketa pada tanggal 09 Desember 2016 tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan yang mengikat dan batal demi hukum;
4. Menyatakan sebagai hukum bahwa pelaksanaan penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas obyek sengketa harus dilakukan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Klaten;





5. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat II melakukan eksekusi lelang dengan bantuan Tergugat III atas obyek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk tidak mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) untuk lelang atas obyek sengketa dimaksud ;
7. Menghukum Tergugat I untuk tidak melakukan balik nama dan atau pembebanan terhadap sertifikat obyek sengketa dan apabila ada permohonan perubahan balik nama atau pembebanan baik dari Tergugat I dan atau siapapun harap menunggu putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap (in kracht) ;
8. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad), meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun verzet ;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

**SUBSIDAIR**

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain, maka mohon putusan ex aequo et bono, putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan pihak Penggugat tersebut Kuasa Hukum Tergugat I telah mengajukan Jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

**I. Dalam Pokok Perkara:**

Bahwa terhadap perkara Nomor: 131/Pdt.G/2016/PN.KIn dengan obyek sengketa sebagai berikut:

SHM No. 1092, Desa Sidoharjo, Kecamatan Polanharjo, Kabupaten Klaten seluas 180 m2, an. Siti Rohmah,

- Pertama kali tercatat atas nama Siti Rohmah yang berasal dari Pemisahan Hak Milik Nomor 1089 Bekas C. 416 atas nama Sahadi Akta Jual Beli Tanggal 22-05-1995 No. 152/Polanharjo/1995 dibuat oleh H. Wagiyono, BA. PPAT Kecamatan Polanharjo;
- Kemudian dipasang Hak Tanggungan Nomor 2847/2005 Peringkat I (pertama) APHT PPAT Nany Pudjianti S. SH. No. 1995/PLH/PHT/XI/2005 tanggal 29-11-2005 pada PT Bank Danamon Indonesia Tbk berkedudukan di Jakarta;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kemudian diroya berdasarkan Surat Roya Nomor B.051-DSP-DLG Tanggal 13/11/2007 dari PT. Bank Danamon Indonesia Tbk. DSP Unit Delanggu Hak Tanggungan Nomor 2847/2005 dihapus;
- Kemudian dipasang Hak Tanggungan Nomor 1029/2008 Peringkat Pertama APHT PPAT Erlin Mulyantriani, SH. No. 206/8/PLHJ/HT/IV/2008 tanggal 04-04-08 pada PT Bank Danamon Indonesia Tbk berkedudukan di Jakarta;
- Kemudian diroya berdasarkan Surat Roya Nomor 228/DSP/2739/0212 Tanggal 20/02/2012 dari PT. Bank Danamon Indonesia Tbk. Hak Tanggungan Nomor 1029/2008 dihapus;
- Kemudian dipasang Hak Tanggungan Nomor 2397/2012 Peringkat Pertama APHT PPAT Nany Pudjianti Suwigjo, SH. Nomor 821/PLH/PHT/III/2012 Tanggal 19/03/2012 senilai Rp. 112.500.000,- (Seratus Dua Belas Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) pada PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta;
- Kemudian diroya berdasarkan Surat Roya Nomor 015/SR-UlaMM/PNM-SLO-SKKT/VI/12 Tanggal 24/07/2012 dari PT Permodalan Nasional Madani (Persero) Unit Layanan Modal Mikro Sukoharjo Hak Tanggungan Nomor 2397/2012 dihapus;
- Kemudian dipasang Haka Tanggungan Nomor 4330/2012 Peringkat Pertama APHT PPAT Nany Pudjianti Suwigjo, SH. Nomor 2055/PLH/PHT/VIII/2012 Tanggal 16/08/2012 senilai Rp. 187.500.000,- (Seratus Delapan Puluh Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) pada PT Bank Danamon Indonesia Tbk berkedudukan di Jakarta diwakili Kantor Simpan Pinjam Unit Pasar Dalem;
- Kemudian dipasang Hak Tanggungan Nomor 3469/2013 Peringkat Kedua APHT PPAT Nany Pudjianti Suwigjo, SH Nomor 976/2013 Tanggal 13/06/2013 senilai Rp. 60.500.000,- (Enam Puluh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) pada PT Bank Danamon Tbk., berkedudukan di Jakarta;
- Ada catatan SKPT Nomor 233/Ket-11.19/XI/2016 keperluan Lampiran Pelaksanaan Lelang;
- Ada catatan pencil "Perkara No. 71/Pdt.G/2015/PN.Sukoharjo BPN selaku Tergugat II;

Halaman 7 dari Halaman 24, Putusan Nomor 423/Pdt/2017/PT SMG



- Ada catatan pencil "Perkara No. 131/Pdt.G/2016/PN.Klaten BPN selaku Tergugat I.

II. Petitum:

Bahwa Tergugat I (Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten) dalam hal ini sifatnya hanya melaksanakan pencatatan administrasi saja dan tidak berhak menguji kebenaran materiil Akta Peralihan Hak atas tanah tersebut, karena pengajuannya telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 114 Peraturan Menteri Agraria No. 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berkaitan tentang Pendaftaran Hak Tanggungan, sehingga gugatan penggugat tidak dapat kami terima / gugatan tersebut kami tolak.

Menimbang, bahwa atas gugatan pihak Penggugat tersebut Kuasa Hukum Tergugat II telah mengajukan Jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

A. Tentang Gugatan Penggugat belum saatnya diajukan "Premature"

1. Bahwa Penggugat secara hukum belum saatnya mengajukan gugatan a quo "premature" karena senyatanya lelang eksekusi hak tanggungan atas Obyek Sengketa belum selesai dilaksanakan dimana upaya hukum yang seharusnya dilakukan oleh Penggugat seharusnya dengan mengajukan perlawanan sehubungan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan (Vide: Pasal 195 ayat 5 HIR, Yurisprudensi Putusan MA No. 697 K/Sip/1974 & No. 786 K/Pdt/1988) dan bukan dengan mengajukan gugatan karena secara hukum gugatan adalah bentuk upaya hukum dari pihak-pihak yang merasa dirugikan atas pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang telah selesai;
2. Bahwa karena demikian menjadi terang dan jelas mengingat lelang eksekusi hak tanggungan atas Obyek Sengketa belum selesai dilaksanakan atau belum ada pemenang lelangnya maka gugatan Penggugat dalam perkara a quo secara hukum belum saatnya "premature" karena upaya hukum yang seharusnya dilakukan Penggugat saat ini adalah dengan mengajukan perlawanan atas pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang akan dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan dari Tergugat II dan bukan dengan mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum;





## B. Exceptio Non Adimpleti Contractus

1. Bahwa berdasarkan pembahasan dalam halaman 461 bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Prof. M. Yahya Harahap, SH. mengatakan bahwa Exceptio Non Adimpleti Contractus dapat diajukan dan diterapkan dalam perjanjian timbal-balik yang mana pada perjanjian tersebut seseorang tidak berhak menggugat apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian.
2. Bahwa senyatanya tidak terbantahkan jika oleh dan antara Penggugat dan Tergugat II telah terikat dalam perjanjian timbal-balik berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor: 0000041/PK/03749/1700/0712 tertanggal 25 Juli 2012 Jo. Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 0000298/PPPK/03749/2600/0513 tertanggal 14 Mei 2013 yang membebani kewajiban kepada Tergugat II untuk memberikan fasilitas kredit kepada Penggugat dan sebaliknya, membebani kewajiban kepada Penggugat untuk melakukan pembayaran angsuran pengembalian fasilitas kredit tersebut kepada Tergugat II dengan sebagaimana mestinya in casu secara penuh tepat waktu dan berkelanjutan sampai dengan lunasnya fasilitas kredit yang diberikan ;dan bukan sebaliknya MACET ;
3. Bahwa karena Penggugat mengalami kemacetan dalam menyelesaikan kewajiban pembayaran angsuran hutangnya kepada Tergugat II maka Tergugat II melakukan peringatan/peneguran yang patut secara hukum dengan cara memberikan kepada Penggugat yakni sebagai berikut:
  - a. Surat No. 008/SP-I/2739/0614 tertanggal 19 Juni 2014 Perihal : Peringatan I;
  - b. Surat No. 001/SP-II/2739/0814 tertanggal 15 Agustus 2014 Perihal : Peringatan II;
  - c. Surat No. 003/SP-III/2739/1014 tertanggal 9 Oktober 2014 Perihal : Peringatan III.

Yang mana Surat Peringatan-Surat Peringatan tersebut tidak akan diberikan kepada Penggugat apabila Penggugat menyelesaikan dengan lancar kewajibannya pembayaran angsuran hutangnya kepada Tergugat II, sehingga karena Penggugat tidak menyelesaikan kewajibannya melakukan pembayaran angsuran kepada Tergugat II sebagaimana telah ditentukan dalam Perjanjian Kredit beserta perubahannya, maka sudah sepatutnya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.



**C. Gugatan Kabur (Obscur Libel)**

1. Bahwa senyatanya dengan dicampurnya berbagai macam materi-materi gugatan sebagaimana dalam posita dan petitum Penggugat yaitu sebagai berikut ;
  - a. Pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan
  - b. Perintah untuk Tergugat III agar tidak mengeluarkan SKPT
  - c. Larangan perubahan balik nama pada Obyek Sengketamaka hal tersebut telah mengakibatkan terjadinya kumulasi gugatan yang menjadikan gugatan ini menjadi kabur atau tidak jelas Obscur Libels ;
2. Bahwa Posita-posita serta Petitum-Petitum yang diajukan oleh Penggugat tidaklah sesuai dengan klasifikasi gugatan yaitu mengenai Perbuatan Melawan Hukum. Sebagaimana pada Pasal 1365 KUHPerdara terdapat unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yaitu sebagai berikut:
  - a. Adanya suatu Perbuatan
  - b. Perbuatan tersebut melawan hukum
  - c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku
  - d. Adanya kerugian bagi korban
  - e. Adanya hubungan kasual antara perbuatan dengan kerugianMengingat dalam Posita maupun Petitumnya Penggugat tidak merinci dengan jelas unsur-unsur kerugian yang diderita oleh Penggugat akibat perbuatan Tergugat II, pun ternyata pula dalam Petitumnya tidak ada permintaan ganti rugi yang dituntut Penggugat dimana yang ada justru Petitum yang isinya perlawanan terhadap upaya lelang yang dilakukan oleh Tergugat II (Vide Petitum Penggugat nomor 3,4 dan 5). Sehingga jelas jika gugatan Penggugat adalah kabur karena kualifikasi gugatan, posita dan petitum saling berlawanan sehingga karena gugatan Penggugat tidak jelas maka gugatan a quo haruslah dinyatakan tidak dapat diterima(Vide Yurisprudensi MARI Nomor 582K/SIP/1973 tertanggal 18 Desember 1975) ;

**Dalam Pokok Perkara**

1. Bahwa Tergugat II menolak secara tegas seluruh dalil, argumen, pernyataan, dan permohonan Penggugat dalam Gugatannya, baik dalam Posita maupun Petitum Gugatannya, kecuali atas hal-hal tertentu yang diakui kebenarannya secara tegas menurut hukum;



2. Bahwa Tergugat II mohon agar segala sesuatu yang telah Tergugat II dalilkan dan uraikan dalam eksepsi, secara mutatis-mutandis dianggap termaktub, diulangi, dan/atau termuat serta merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil jawaban maupun permohonan dalam pokok perkara;
3. Bahwa Tergugat II hanya akan memberikan tanggapan atas Posita dan Petitum Gugatan Penggugat yang relevan dan merugikan hak-hak dan kepentingan-kepentingan Tergugat II;
4. Bahwa benar dan diakui oleh Penggugat dalam positanya butir 1 dan 2 Bahwa fakta hukum yang tidak terbantahkan apabila Penggugat merupakan Debitur dari Tergugat II sebagaimana dalam Perjanjian Kredit Nomor: 0000041/PK/03749/1700/0712 tertanggal 25 Juli 2012 Jo. Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 0000298/PPPK/03749/2600/0513 tertanggal 14 Mei 2013 sehubungan dengan fasilitas kredit DP 250 sebesar Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) yang untuk menjamin hutangnya telah diserahkan Objek Sengketa berupa SHM Nomor 1092 seluas 180 M<sup>2</sup> atas nama Siti Rohmah (in casulstri Penggugat) yang terletak di Purwogondo, Sidoharjo & Polanharjo, Klaten, Jawa Tengah sehingga merupakan suatu kebenaran yang tidak dapat disangkal atau dipungkiri jika Penggugat sangat paham dan mengerti atas resiko dan atau akibat hukum dari pembebanan hak tanggungan atas Objek Sengketadimana karena terhadapnya telah dibebani hak tanggungan No. 4330/2012 tertanggal 24 September Peringkat I sebesar Rp187.500.000,00 (seratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dibuat berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 2055/PLH/PHT/VIII/2012 dihadapan Nany Pudjianti Suwigdjo Sarjana Hukum selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada Kabupaten Klaten maka Tergugat II selaku Kreditur sebagai pihak yang beritikad baik "te goeder trouw" mempunyai hak didahulukan atau diutamakan "hak preferen" sehingga secara hukum haruslah diberikan perlindungan hukum dan didahulukan dalam pemenuhan hak-hak dan kepentingannya;
5. Bahwa Penggugat sebagaimana dalam gugatan a quo senyatanya telah mengakui keabsahan dan legalitas Perjanjian Kredit berikut perubahan daripadanya termasuk namun tidak terbatas Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan/Akta Pemberian Hak Tanggungan maupun dokumen terkait lainnya sehubungan pemberian fasilitas kredit oleh Tergugat II kepada Penggugat sehingga karenanya secara hukum para pihak harus dengan



itikad baiknya tunduk dan taat atas syarat-syarat dan atau ketentuan-ketentuan yang diatur didalamnya, sesuai “asas hukum pacta sunt servanda” perjanjian mengikat para pihak yang membuatnya sebagaimana undang-undang sebagaimana jelas ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat 2 KUHPerdata;

6. Bahwa benar dan tidak dibantah serta diakui oleh Penggugat jika benar Penggugat telah menerima uang/dana sebagai pinjaman/fasilitas kredit dari Tergugat II maka secara hukum Penggugat selaku Debitur berkewajiban untuk membayar kewajiban hutang dengan semestinya sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit berikut perubahan daripadanya yang telah ditanda-tanganinya;
7. Bahwa sebagaimana Posita Penggugat dalam butir 3 dan 4 yang mendalilkan konon katanya Pelelangan melalui Tergugat III adalah tidak dibenarkan karena telah ada kesepakatan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan jika Para Pihak memilih domisili pada Pengadilan Negeri Klaten sehingga Pelelangan pun harus melalui Pengadilan Negeri Klaten. Maka menjadi fakta hukum yang tidak terbantahkan jika Penggugat telah DENGAN SADAR MENGAKUI SUDAH TIDAK DAPAT membayar angsuran kewajiban hutangnya kepada Tergugat II sehingga terhadap Objek Sengketa dapat dilakukan pelelangan sehingga dalil-dalil tersebut haruslah dianggap sebagai pengakuan yang nyata dan sempurna dari Penggugat jika benar Penggugat telah tidak memenuhi kewajiban hutangnya kepada Tergugat II sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit dan/atau perubahan daripadanya maupun Jadwal Angsuran yang telah ditanda-tanganinya, sehingga jelas dan tegas pengakuan dimaksud secara hukum dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah sebagaimana Pasal 1866, 1923, 1925 KUH Perdata, Pasal 164, dan Pasal 174 HIR sehingga terhadapnya mempunyai kekuatan yang mengikat;
8. Bahwa secara hukum atas pengakuan Penggugat dimaksud yang senyatanya diberikan secara sukarela “Voluntary” sebagaimana dalil tersebut di atas merupakan pengakuan tertulis sebagaimana Pasal 1972 KUH Perdata yang secara yuridis formil dan materiil berlaku sebagai pengakuan fakta jika memang benar secara hukum Penggugat selaku Debitur telah lalai “wanprestasi” dalam pemenuhan kewajiban hutangnya kepada Tergugat II selaku Kreditur (Vide: Putusan MA RI No.3459 K/Pdt/1984);



9. Bahwa selain itu pula harus dipahami secara hukum jika pengakuan Penggugat dimaksud adalah pengakuan yang tidak dapat dipisahkan “onsplitsbaar bekenenis” sebagaimana Pasal 1924 KUH Perdata (Vide:Putusan MA RI No.546 K/Sip/1983) sehingga karenanya pengakuan dimaksud memberikan nilai pembuktian yang sempurna, mengikat dan menentukan, “volledig, bindende en beslissende, bewijskracht”) sebagai pengakuan yang bersifat Totalitas “Absolute” sehingga merupakan pengakuan murni dan bulat yang secara hukum dengan mendasarkan pengakuan tersebut atas perkara yang disengketakan oleh para pihak haruslah dianggap sudah selesai secara hukum dengan Majelis Hakim Pemeriksa perkara a quo menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

10. Bahwa merujuk Pasal 1243 jo. Pasal 1763 KUHPdata ditegaskan jika:

1. Dalam ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata yang dimaksud dengan wanprestasi/ cedera janji:

- Lalai memenuhi perjanjian, atau;
- Tidak menyerahkan atau membayar dalam jangka waktu yang ditentukan, atau;
- Tidak berbuat sesuai yang diperjanjikan dalam tenggang waktu yang ditentukan.

2. Lebih spesifik Pasal 1763 KUHPdata mengatakan tidak mengembalikan pinjaman sesuai dengan jumlah pinjaman dalam waktu yang ditentukan Debitur disebut ingkar janji atau default antara lain:

- Melanggar salah satu ketentuan perjanjian yang berkenaan dengan pokok pinjaman dan/atau bunga (interest) yakni membayar bunga paling tidak 2 (dua) bulan;
- Pelanggaran itu telah diberitahukan kepada Debitur, namun meskipun sudah lewat 3 (tiga) bulan tidak diindahkan.

Dalam keadaan yang seperti inilah Debitur in casuPenggugat dikategorikan “had been in breach of some covenant in mortgage deed” (Vide:M. Yahya Harahap, SH dalam Bukunya Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata hal.201-202);

11. Bahwa senyatanya pula karena Penggugat telah melanggar ketentuan-ketentuan pasal sebagaimana Perjanjian Kredit dan/atau Syarat-Syarat Ketentuan yang telah ditandatanganinya maupun mendasarkan Pasal 1238 KUHPdata maka Penggugat secara hukum dan dengan sendirinya “recht van wege” telah berada dalam keadaan lalai “in mora atau verzuim” atau





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan telah lalai “ingebrekke stelling” dengan tidak memenuhi kewajiban hutangnya kepada Tergugat II, sehingga adalah dibenarkan dengan lalainya “wanprestasinya” Penggugat maka Tergugat II berhak secara hukum untuk melakukan lelang eksekusi hak tanggungan atas Objek Sengketa yang diberikan melalui saluran hukum;

12. Bahwa Tergugat II menolak tegas dalil Penggugat Nomor 1 yang intinya KONON Penggugat tidak diberikan salinan Perjanjian Kredit oleh Tergugat II karena telah jelas dalam Tanda Terima pada tanggal 25 Juli 2012 di Sleman telah disebutkan jelas bahwa Penggugat telah menerima dokumen-dokumen kredit berupa :

- a. Copy Perjanjian Kredit
- b. Copy Jadwal Angsuran
- c. Bukti Serah Terima Jaminan

dimana Tanda Terima itu telah ditandatangani oleh Penggugat selaku debitur dari Tergugat II. Tanda Terima tersebut diperbarui dengan Tanda Terima tertanggal 14 Mei 2013 dimana telah disebutkan jelas bahwa Penggugat telah menerima dokumen-dokumen kredit berupa :

- a. Copy Perjanjian Kredit
- b. Copy Jadwal Angsuran

dengan demikian dalil Penggugat tersebut telah gugur dengan sendirinya berdasarkan Tanda Terima-Tanda Terima yang telah ditandatangani oleh Penggugat sendiri ;

13. Bahwa hendaknya dipahami dan dimengerti oleh Penggugat jika senyatanya lelang eksekusi hak tanggungan yang diajukan oleh Tergugat II atas Objek Sengketa sebagai jaminan hutang sehubungan macetnya kredit Penggugat pada Tergugat II adalah dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT sebagai bentuk aktualisasi dari system parate eksekusi dan “eigenmachtige verkoop” sebagaimana digariskan Pasal 1178 KUHP data ditegaskan “apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui penjualan umum serta mengambil pelunasan piutang dari penjualan tersebut”;

14. Bahwa hal tersebut dipertegas kembali dalam ketentuan Pasal 2 butir 6 APHT yang ditanda-tangani Penggugat selaku Pemilik Objek Sengketa dimana ditegaskan bahwa:



“Jika Penggugat tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut diatas, Tergugat II selaku Pemegang hak tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan kewenangan dan untuk itu kuasa untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Penggugat salah satunya yaitu menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang obyek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian maupun melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Tergugat II perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut “;

15. Bahwa terang dan jelas serta mengacu pada kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang “secara ex lege” Tergugat II mempunyai hak atau opsi yang sah dan dilindungi secara hukum untuk melakukan parate eksekusi atas Objek Sengketa atas hutang Penggugat kepada Tergugat II sehingga karenanya pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dimaksud adalah telah berkesesuaian dengan ketentuan hukum yang berlaku;
16. Bahwa Tergugat II menolak tegas posita Penggugat butir 9 dan petitumnya butir 2 agar diletakkan Sita Jaminan atas Objek Sengketa yang dijaminakan sebagai jaminan atas hutang Penggugat kepada Tergugat II dan terhadapnya telah dibebani Hak Tanggungan sehingga posita dan petitum Penggugat dimaksud adalah jelas bertentangan dengan hukum acara yang berlaku karena mana “Terhadap barang-barang yang diikat secara Notariil guna keperluan jaminan hutang-hutang Debitur dilarang untuk dijatuhkan sita jaminan”(Vide: Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No394K/Pdt/1984);
17. Bahwa senyatanya Tergugat II sebelum mengajukan lelang eksekusi hak tanggungan atas Objek Sengketa telah memberikan tenggang waktu yang wajar, patut, pantas dan selayaknya kepada Penggugat selaku Debitur dan Istrinya untuk melakukan pelunasan/penyelesaian kewajiban hutang kepada Tergugat II yang sudah macet termasuk menjual sendiri Objek Sengketa namun senyatanya pula dalam tenggang waktu yang telah diberikan tidak pernah dimanfaatkan dengan baik oleh Penggugat dimana hal ini justru kembali menguatkan jika Penggugat memang tidak beritikad baik, hal mana kembali Tergugat II tegaskan jika sejak Penggugat lalai “wanprestasi” dalam pemenuhan kewajiban hutangnya kepada Tergugat II hingga saat akan dilakukannya lelang eksekusi hak tanggungan atas Objek Sengketa senyatanya Penggugat tidak pernah lagi melakukan pembayaran kewajiban hutang apapun kepada Tergugat II;



18. Bahwa selanjutnya untuk lebih menjamin terlindunginya hak-hak dan atau kepentingan-kepentingan Tergugat II selaku pihak Kreditur Yang Beritikad Baik "tee goeder throuw", terlebih atas jawaban ini didasarkan pada dalil-dalil yang mendasarkan pada bukti-bukti yang otentik maka untuk mendukung terciptanya kepastian hukum yang berbasis pada asas peradilan yang cepat dan sederhana "justice denied justice delayed" maka Tergugat II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara a quo agar menolak atau setidaknya-tidaknya tidak menerima gugatan Penggugat (Niet Onvankelijk Verklaard).

Berdasarkan pada jawaban, dalil, argumen, pernyataan, maupun permohonan tersebut diatas, maka bersama ini Tergugat II mohon dengan segenap hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo kiranya berkenan mempertimbangkan dan menerima jawaban, dalil, argumen, pernyataan, maupun permohonannya untuk selanjutnya memutuskan bahwa:

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima. (niet onvankelijk verklaard);
2. Menyatakan secara hukum Tergugat II adalah Kreditur yang beritikad baik yang harus dilindungi hak-hak dan Kepentingan-kepentingannya secara hukum;
3. Menyatakan sah dan mengikat Perjanjian Kredit Nomor: 0000041/PK/03749/1700/0712 tertanggal 25 Juli 2012 Jo. Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 0000298/PPPK/03749/2600/0513 tertanggal 14 Mei 2013 sehubungan dengan fasilitas kredit DP 250 sebesar Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) yang diberikan Tergugat II kepada Penggugat;
4. Menyatakan sah dan mengikat Sertifikat Hak Tanggungan yang membebani Objek Sengketa;
5. Menyatakan secara hukum Penggugat telah lalai/wanprestasi dalam pemenuhan kewajiban hutangnya kepada Tergugat II;



6. Menyatakan sah secara hukum pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas Objek Sengketa yang akan dilakukan Tergugat III atas permohonan Tergugat II;
7. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara;
8. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voerbaar Bij Voorrad) meski ada verzet, upaya banding, upaya kasasi maupun upaya hukum lainnya;

ATAU

Mengadili dan memberikan putusan hukum yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan pihak Penggugat tersebut Kuasa Hukum Tergugat III telah mengajukan Jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa Tergugat III tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat III;
3. Bahwa sebagaimana dikemukakan Penggugat dalam gugatannya yang menjadi dasar/alasan Penggugat dalam mengajukan gugatan terhadap Tergugat III adalah terkait dengan dasar pelaksanaan Lelang melalui perantara Tergugat III berdasarkan permohonan Tergugat II tanpa melalui penetapan atau putusan Pengadilan menurut Penggugat adalah perbuatan melawan hukum karena melanggar hukum acara perdata sebagaimana diatur dalam pasal 224 HIR, 258 Rbg;
4. Bahwa meskipun Pengugat tidak mempersoalkan teknis pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat III berdasarkan permohonan Tergugat II tersebut, sebelum menjawab pokok perkara gugatan Penggugat untuk menjelaskan dan mendudukkan persoalan yang sebenarnya perlu Tergugat III sampaikan proses lelang terkait dengan Obyek Lelang berupa tanah berikut bangunan di atasnya SHM Nomor 1092/Sidoharjo seluas  $\pm$  180 M2 atas nama Nyonya Siti Rohmah tersebut adalah sebagai berikut:
  - a. Bahwa Pelaksanaan Lelang *a quo* merupakan kewajiban hukum Tergugat III sebagaimana perintah atau amanat dari ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Lelang *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah



terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3 berbunyi, "Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya." juncto ketentuan Pasal Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi, "Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang."

b. Bahwa Permohonan Lelang Hak Eksekusi Hak Tanggungan oleh PT. Bank Danamon Indonesia Tbk. atas Obyek Lelang *a quo* diajukan pada tanggal 15 Agustus 2016 dengan menyertakan dokumen-dokumen persyaratan lelang diantaranya:

- Perjanjian Kredit Nomor 0000041/PK/03749/1700/0712 tanggal 25 Juli 2012
- Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 0000298/PPPK/03749/2600/0513 tanggal 14 Mei 2013
- SHM Nomor 1092 a.n. Nyonya Siti Rohmah
- Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 4330/2012 tanggal 24 September 2012
- Akta Pemberian Hak Tanggungan 2055/PLH/PHT/VIII/2012 tanggal 16 Agustus 2012
- Surat Peringatan-Peringatan kepada Debitur dan Surat Pernyataan dari Kreditur bahwa Joko Sunarto (Debitur) telah wanprestasi.

c. Bahwa berdasarkan permohonan PT. Bank Danamon Indonesia Tbk. tersebut, Kepala KPKNL Surakarta sesuai dengan kewajiban hukumnya telah menerbitkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Nomor S-3123/WKN.09/KNL.02/2016 tanggal 09 November 2016 dengan ketentuan PT. Bank Danamon Indonesia Tbk. *in casu* Tergugat II selaku penjual obyek lelang harus memenuhi syarat pengumuman lelang, pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor, dan menentukan nilai limit obyek lelang.

d. Bahwa untuk melengkapi persyaratan lelang dimaksud, Penjual (*in casu* Tergugat II) telah melaksanakan pengumuman lelang sebanyak dua kali, yaitu melalui selebaran pada tanggal 10 November 2016 sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui Surat Kabar Harian Solopos tanggal 25 November 2016 sebagai pengumuman lelang





kedua sehingga terhadap lelang dimaksud dapat diketahui khalayak umum (asas publisitas).

- e. Bahwa guna memenuhi ketentuan Pasal 25 ayat (1) PMK 27/2016 yang menentukan pelaksanaan lelang atas tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan Surat Keterangan Tanah dari Kantor Pertanahan setempat, maka terhadap lelang eksekusi *a quo* telah diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten Nomor: 233/Ket-11.19/XI/2016 tertanggal 16 November 2016 yang pada pokoknya menyatakan bahwa obyek sengketa telah dibebani Hak Tanggungan peringkat pertama yang tercatat atas nama Tergugat II.
- f. Bahwa dikarenakan dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan obyek sengketa jelas merupakan Hak Tanggungan dan Tergugat II sepenuhnya berhak untuk melaksanakan lelang eksekusi objek sengketa *a quo* melalui perantara Tergugat III, maka pelelangan dilaksanakan pada tanggal 9 Desember 2016 dan telah diterbitkan risalah lelang dengan **tidak ada yang mengajukan penawaran**.
5. Bahwa berdasarkan penjelasan Jawaban pada poin 4 diatas telah cukup menjelaskan proses eksekusi lelang hak tanggungan tersebut telah dilaksanakan secara transparan dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan tentang lelang sebagaimana yang diatur dalam *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 27/2016) sehingga terkait dengan pelaksanaan lelang dimaksud tidak ada satupun tindakan Tergugat III yang dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa pelaksanaan Lelang oleh Tergugat III tanpa melalui penetapan atau putusan Pengadilan adalah perbuatan melawan hukum karena melanggar hukum acara perdata sebagaimana diatur dalam pasal 224 HIR, 258 Rbg;
7. Bahwa menurut Tergugat III dalil Penggugat yang demikian menunjukkan kesesatan berfikir Penggugat dalam memahami suatu Undang-Undang dengan mengambil ketentuan secara sepotong-sepotong sekedar untuk memberikan keuntungan kepada Penggugat agar dapat mengulur-ulur pemenuhan kewajibannya terhadap Tergugat II;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa perlu Pengugat pahami UU Hak Tanggungan merupakan undang-undang khusus yang memberikan hak relatif kepada Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama (Kreditur Preferen) untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualannya itu apabila Debitur wanprestasi/cidera janji;
9. Bahwa hak relatif Kreditor tersebut bersifat fakultatif sebagaimana ketentuan Pasal 20 UU Hak Tanggungan yang memberikan kewenangan kepada Kreditor untuk mengambil pemenuhan pelunasan piutangnya tersebut baik secara parate eksekusi sebagaimana Pasal 6 UU Hak Tanggungan, secara fiat eksekusi berdasarkan title eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan yang berlaku sebagai putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (vide Pasal 14 ayat (2) jo Pasal 224 HIR), maupun secara penjualan dibawah tangan. Oleh karenanya eksekusi hak tanggungan secara parate eksekusi maupun fiat eksekusi merupakan teknis pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang berdiri sendiri dan tidak saling bertentangan dan merupakan kewenangan Pemegang Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri untuk pengajuan proses pelaksanaannya. Sehingga pelaksanaan eksekusi Pasal 6 Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan dimaksud tanpa melalui penetapan atau putusan Pengadilan adalah sah dan mengikat secara hukum;
10. Bahwa dengan demikian, pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II selaku pemegang Hak Tanggungan adalah sah dan mengikat secara hukum dikarenakan telah sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan;
11. Bahwa terhadap pelaksanaan Pasal 6 UU Hak Tanggungan saat ini telah dikeluarkan peraturan perundang-undangan teknis pelaksanaannya sebagaimana Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Oleh karenanya pelaksanaan eksekusi hak tanggungan berdasarkan peraturan teknis dimaksud adalah sah dan mengikat secara hukum sehingga tidak melawan hukum;
12. Bahwa berdasarkan hal tersebut telah jelas bahwasanya pelaksanaan eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tanpa berdasarkan penetapan Pengadilan vide Pasal 224 HIR adalah sah dan mengikat secara hukum dan bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum;

Halaman 20 dari Halaman 24, Putusan Nomor 423/Pdt/2017/PT SMG



13. Bahwa Tergugat III menolak keseluruhan dalil Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya yang pada pokoknya meminta majelis hakim untuk menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat III adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum, dikarenakan proses pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat III tersebut telah jelas dilaksanakan secara sah dan tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga sesuai dengan ketentuan dalam Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan pada halaman 149 yang dengan tegas menyatakan ***“bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”*** dan pasal 4 PMK 27/2016 yang menyatakan bahwa, ***“lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.”***, oleh karenanya lelang yang dilakukan Tergugat III tidak dapat dibatalkan;
14. Bahwa berdasarkan uraian-uraian jawaban tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat fakta hukum yang pada pokoknya menyatakan Tergugat III melanggar ketentuan prosedur lelang dan melakukan perbuatan melawan hukum, serta tidak memenuhi syarat-syarat sesuai dengan peraturan lelang. Melainkan hal tersebut telah menunjukkan dan membuktikan bahwa pelelangan atas objek sengketa telah sesuai dengan prosedur yang berlaku.

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

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
3. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang pada tanggal 9 Desember 2016 telah benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
4. Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan Replik pada tanggal 23 Maret 2017, Kuasa Hukum Para Tergugat mengajukan Duplik pada tanggal 29 Maret 2017;



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Klaten telah menjatuhkan putusan pada tanggal 6 Juni 2017 Nomor 131/Pdt.G/2016/PN Kln yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

**DALAM PROVISI**

- Menyatakan Provisi tidak dapat diterima;

**DALAM EKSEPSI**

- Menyatakan Eksepsi dari Tergugat II tidak dapat diterima;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp1.388.000,00 (satu juta tiga ratus delapan puluh delapan ribu rupiah);

Menimbang bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomor 131/Pdt.G/2016/PN Kln tanggal 6 Juni 2017 dibacakan tanpa dihadiri oleh Para Terbanding semula Kuasa Hukum Tergugat II dan Kuasa Hukum Tergugat III, maka sesuai dengan surat Pemberitahuan isi Putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomor 131/Pdt.G/2016/PN Kln yang ditanda tangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Klaten telah diberitahukan kepada Para Terbanding semula Tergugat II, Tergugat III masing-masing pada tanggal 15 Juni 2017 dan 7 Juli 2017;

Menimbang, bahwa terhadap putusan perkara Pengadilan Negeri Klaten Nomor 131/Pdt.G/2016/PN Kln tersebut, Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding dengan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 131/Pdt.G/2016/PN Skt tanggal 20 Juni 2017 dan selanjutnya telah diberitahukan kepada Para Terbanding semula Tergugat I, II, III pada tanggal 22 Juni 2017, 5 Juli 2017, 7 Juli 2017,

Menimbang, bahwa berdasarkan surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding (INZAGE) Nomor : 131/Pdt.G/2016/PN Kln yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Klaten kepada pihak-pihak yang berperkara pada tanggal 10 Juli 2017, 14 Juli 2017, 17 Juli 2017, 18 Juli 2017, telah diberi kesempatan untuk membaca, meneliti berkas perkara sebagaimana mestinya ;



**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :**

Menimbang, bahwa permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Klaten tanggal 6 Juni 2017 Nomor 131/Pdt.G/2016/PN Kln diajukan oleh kuasa hukum Penggugat dalam tenggang waktu dan dengan cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan dalam pasal 6 dan pasal 7 ayat (1) Undang-Undang No.20 Tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulang di Jawa dan Madura, oleh karena itu permohonan banding dari Pembanding secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Penggugat / Pembanding tidak mengajukan memori banding sehingga tidak dapat diketahui alasan keberatan Penggugat / Pembanding terhadap putusan Hakim tingkat pertama tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti dengan cermat turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Klaten tanggal 6 Juni 2017 Nomor 131/Pdt.G/2016/PN Kln dan berkas perkaranya maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat pertama, oleh karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar putusan;

Menimbang, bahwa oleh karenanya pertimbangan-pertimbangan putusan Hakim Tingkat pertama akan diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus ditingkat banding sehingga dianggap telah termuat dalam putusan ditingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas maka putusan Pengadilan Negeri Klaten tanggal 6 Juni 2017 Nomor 131/Pdt.G/2016/PN Kln dapat dipertahankan sehingga ditingkat banding akan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena ditingkat banding gugatan Penggugat tetap tidak dapat diterima maka Penggugat / Pembanding dibebani membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

**M E N G A D I L I :**

1. Menerima permohonan Banding dari Penggugat / Pembanding;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Klaten tanggal 6 Juni 2017 Nomor 131/Pdt.G/2016/PN Kln yang dimohonkan banding ;

---

Halaman 23 dari Halaman 24, Putusan Nomor 423/Pdt/2017/PT SMG





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

3. Menghukum Penggugat / Pembanding membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jawa Tengah pada hari : **Rabu**, tanggal **22 November 2017** oleh **LAURENSIUS SIBARANI, S.H.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jawa Tengah selaku Ketua Majelis, **DWI PRASETYANTO, S.H.** dan **SRI WAHYUNI, S.H.,M.H.** masing - masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tertanggal 4 Oktober 2017 Nomor 423/Pdt/2017/PT SMG, putusan mana pada hari **Senin**, tanggal **27 November 2017** diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut serta dibantu **MUJIMAN, BA.,S.H.** Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

**DWI PRASETYANTO, S.H.**

**LAURENSIUS SIBARANI, S.H.**

ttd

**SRI WAHYUNI, S.H.,M.H.**

Panitera Pengganti,

ttd

**MUJIMAN, BA.,S.H**

Biaya-biaya :

- |                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| 1. Meterai putusan                 | = Rp. 6.000,00   |
| 2. Redaksi putusan                 | = Rp. 5.000,00   |
| 3. Pemberkasan                     | = Rp. 139.000,00 |
| Jumlah                             | = Rp. 150.000,00 |
| ( Seratus lima puluh ribu rupiah ) |                  |





**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)